



STADT UND LAND

Wohnungen

für

Berlin

**Geschäftsbericht
2021**

Die aktuelle geopolitische Situation macht eindringlich bewusst, dass unser Wohlstand keine Selbstverständlichkeit ist. Das gesamte Gemeinwesen – jedes Unternehmen und jeder einzelne – ist gefordert, seinen Beitrag zum Schutz unserer demokratischen Werte und zum Erhalt der natürlichen Ressourcen zu leisten.



STADT UND LAND

Geschäftsbericht

2021

**Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

KENNZAHLEN KONZERN per 31. 12. des Jahres		2021	2020	Veränderung
Bilanzsumme	Mio. €	3.255,0	3.127,9	127,1
Eigenkapital	Mio. €	860,6	818,0	42,6
in % Bilanzsumme	%	26,4	26,2	0,3
Bilanzgewinn	Mio. €	42,6	45,7	-3,1
Umsatzerlöse	Mio. €	348,6	339,8	8,8
darunter Hausbewirtschaftung	Mio. €	340,2	331,5	8,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	56,7	46,8	9,9
Personalaufwand	Mio. €	37,3	36,0	1,3
Mitarbeiter (mit Auszubildenden)*	Anzahl	675	660	15,0
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*	Anzahl	642	624	18,0
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	77.144	76.697	447,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	39.626	39.096	530,0
WoGeHe	Anzahl	22.160	21.949	211,0
WOBEGE	Anzahl	15.178	15.347	-169,0
Schöneberg	Anzahl	34	34	0,0
Nord-Süd	Anzahl	146	147	-1,0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	62.205	61.597	608,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand**	m ²	3.746.463	3.720.845	25.618,0
Anzahl eigene Wohnungen	Anzahl	50.527	50.164	363,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	30.908	30.545	363,0
WoGeHe	Anzahl	19.257	19.136	121,0
WOBEGE	Anzahl	208	208	0,0
Schöneberg	Anzahl	32	32	0,0
Nord-Süd	Anzahl	122	123	-1,0
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	10.154	10.124	30,0

* per Stichtag mit GF

** Gesamtfläche der Mieteinheiten im eigenen Bestand

Inhalt

4	Gespräch mit der Geschäftsführung
7	Bericht des Aufsichtsrates
13	Lagebericht des Konzerns
45	Berliner Corporate Governance Kodex
47	Jahresabschluss des Konzerns
48	Bilanz
50	Gewinn- und Verlustrechnung
51	Anhang zum Jahresabschluss
64	Entwicklung des Anlagevermögens
66	Verbindlichkeitspiegel
66	Eigenkapitalspiegel
67	Kapitalflussrechnung
68	Bestätigungsvermerk
73	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
74	STADT UND LAND-Eigenbestand

Ein Stück Normalität und Sicherheit

Gespräch mit der STADT UND LAND-Geschäftsführung

Wie blicken Sie auf das Bilanzjahr 2021 zurück?

Ingo Malter: Der Rückblick auf 2021 hakt sich unweigerlich an einem Datum fest: Seit dem russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die Koordinaten der europäischen Zivilisation verschoben. Der Krieg vor unserer Haustür stellt unsere Gewissheiten und unsere Sicherheiten in Frage. **Von heute aus betrachtet, war 2021 vor allem ein friedliches Jahr, wenn auch ganz sicher kein einfaches.**

Die Pandemie zeigte sich hartnäckiger als erhofft und führte immer aufs Neue zu Einschränkungen des sozialen Lebens. Damit einher ging eine Erhöhung der Verbraucherpreise, laut Statistischem Bundesamt um 3,1% im Jahresdurchschnitt. Das ist die höchste Inflationsrate in Deutschland seit 1993 und absehbar ist, dass sie weiter steigen wird.

Vor dem Hintergrund des unfassbaren Unheils, das die Menschen in der Ukraine derzeit erleiden, erscheinen die Probleme der Berlinerinnen und Berliner im Pandemiejahr 2021 eher klein, oder?

Natascha Klimek: Durchaus nicht, Relativierungen sind hier fehl am Platz. Ein Großteil unserer Mieterschaft hat kaum finanziellen Spielraum, um die Teuerung aufzufangen. Erst recht, wenn Kurzarbeit oder gar Verlust des Arbeitsplatzes das Haushaltsbudget schmälern. Wir dürfen auch die psychosozialen Nebenwirkungen der Pandemie nicht vernachlässigen. **Zudem steht die globale Gemeinschaft vor existenziellen Herausforderungen wie dem Klima- und Umweltschutz und dem Kampf gegen Armut.** Keine Frage: Wir standen und stehen vor gravierenden Problemen. Die aktuelle geopolitische Lage wirkt hier wie ein zusätzlicher Katalysator. Der Krieg in der Ukraine bindet zudem immense Ressourcen, die wir für die Bewältigung der großen Herausforderungen dringend bräuchten.

Wie kommen wir aus dem Krisenmodus?

„Hinterfragen wir, wie wir unser Verhalten so ändern können, dass wir unseren Kindern eine lebenswerte Welt hinterlassen.“

Ingo Malter: Meine Hoffnung ist, dass die Gefahr, in der wir uns befinden, zu einer Neubesinnung und zu einem Umdenken führt. Geben wir zumindest einen Teil unserer Egoismen und Bequemlichkeiten auf. Wiegen wir uns nicht in trügerischer Sicherheit. Hinterfragen wir, wie wir unser Verhalten so ändern können, dass wir unseren Kindern eine lebenswerte Welt hinterlassen. Schützen wir unsere demokratischen Werte. Handeln wir solidarisch – mit den hilfebedürftigen Ukrainern, aber auch mit den Nachbarn im Haus.

Wo sehen Sie Handlungsschwerpunkte?

Natascha Klimek: Große Dringlichkeit hat das Thema Energie. Allein, dass ein Gas-Embargo nicht mehr auszuschließen ist, führt zu einer deut-

lichen Verknappung fossiler Brennstoffe, die die ohnehin steigenden Energiepreise explodieren lässt. Hier sind wir ganz konkret beim Thema Wohnen. Die Wohnnebenkosten – und hier ganz besonders die Heizkosten – werden schon in diesem Jahr sprunghaft steigen. Die Bundesregierung hat beschlossen, bedürftige Haushalte und alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem einmaligen Energiekostenzuschuss zu unterstützen. Doch **der Königsweg heißt Sparen. Jeder muss sich Gedanken über seinen Verbrauch machen.** Was seit langem ein Gebot der Vernunft ist, wird nun zum ökonomischen Zwang.

Ingo Malter: Unser wichtigster Aktionsraum bleibt die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnungen. Wir schultern da eine große Verantwortung, denn der private Rückzugsort bietet ein Stück Normalität und Sicherheit in einem von Sorge belasteten Alltag.



Natascha Klimek und Ingo Malter

Nicht nur Energie, auch weitere Ressourcen für den Wohnungsbau sind knapp. Wie wirkt sich das auf Ihr Neubauprogramm aus?

Natascha Klimek: Die Verknappung der materiellen und personellen Ressourcen hat die Baukosten in Berlin seit 2015 um 34% steigen lassen. Hinzu kommen Unregelmäßigkeiten in den Lieferketten. Trotz dieser Schwierigkeiten steht der Neubau weiterhin im Zentrum unserer strategischen Ausrichtung. Bis einschließlich 2021 stellten wir 4.015 Wohnungen fertig. Zu den bereits laufenden 5 Bauvorhaben mit einem Bauvolumen von 923 Wohnungen sind 2021 weitere 9 mit 1.407 Wohnungen in Angriff genommen worden.

Ingo Malter: Es geht bei Wohnungsneubau nicht nur um Quantitäten. **Auch beim Thema Bauen stellt sich immer fordernder die Frage der Nachhaltigkeit: beim Verbrauch von Fläche, von Baumaterial, von Energieressourcen.** Wir sind dabei, unser TYPENHAUS^{plus}, das für serielles, kostenbewusstes Bauen mit hoher Flächeneffizienz steht, um eine Variante zu ergänzen, die auf nachwachsende Baumaterialien setzt – das TYPENHAUS^{eco}.

Im Dezember 2021 nahm ein neuer Senat seine Arbeit auf. Was verbinden Sie mit den personellen Veränderungen?

Ingo Malter: Ich möchte durchaus von Aufbruch sprechen. Mit Andreas Geisel haben wir einen erfahrenen und durchsetzungsstarken Stadtentwicklungssenator, der auf Kommunikation und Zusammenarbeit setzt. Unsere Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey hat unmittelbar bei ihrem Amtsantritt deutlich gemacht, dass sie Wohnen und Bauen als Schlüsselthemen betrachtet. All das stimmt uns zuversichtlich, dass wir unsere Stadt gemeinsam ein gutes Stück voranbringen werden.

„Der Neubau steht weiterhin im Zentrum unserer strategischen Ausrichtung. Bis einschließlich 2021 stellten wir 4.015 Wohnungen fertig.“

Bericht des

Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Auch das Jahr 2021 stand noch im Zeichen der Corona-Pandemie. Allerdings wurde das zweite Jahr der Pandemie u. a. von der Umweltkatastrophe an der Ahr und einem stark von Umweltthemen geprägten Bundestagswahlkampf überlagert. Mit der neuen Bundesregierung wird die Umweltpolitik neu ausgerichtet und das zukünftige Handeln orientiert sich stärker denn je am dringend erforderlichen Klimaschutz. Auch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH als gesellschaftspolitisch verantwortlicher Akteur wird sich den entsprechenden Anforderungen und Stakeholderbedürfnissen stellen. Im Fokus steht dabei das Thema klimaneutrales Wohnen, das von klimaschonendem Bauen über Energieeinsparung bis hin zu neuen Mobilitätskonzepten reicht. So zählt das Neubauprojekt Buckower Felder zu den klimafreundlichsten Bauvorhaben in Berlin. Für ihre ökologische und klimabewusste Planung wurde die STADT UND LAND als „Klimaschutzpartner des Jahres 2021“ mit dem „Anerkennungspreis für herausragende Projekte öffentlicher Einrichtungen“ ausgezeichnet.

Berlin wird auch zukünftig einen steigenden Bedarf an Wohnungen, insbesondere durch Zuwanderung, aufweisen. Dies wird den Druck auf den Wohnungsmarkt und vor allem die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zusätzlich verstärken. Auch unter der neuen Landesregierung bleibt es eine wesentliche Aufgabe des Konzerns, zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen den kommunalen Wohnungsbestand als Bestandteil der Daseinsvorsorge durch Ankauf und vor allem durch Neubau auf rund 400.000 Wohnungen zu erweitern.

Für den Konzern STADT UND LAND liegt damit bisher die Zielvorgabe im Jahr 2026 bei 55.500 Wohnungen. Zum 31. Dezember 2021 weist der Konzern bereits einen Wohnungsbestand von 50.527 Wohnungen auf (inklusive Brandenburg). Das Zwischenziel von 50.200 Wohnungen bis Ende 2021 wurde mit den geplanten Fertigstellungen 2021 und ohne die seit 2014 zuge-

gangenen angekauften und neugebauten Wohnungen in Brandenburg erfüllt. Mit Beginn der Wachstumsstrategie seit 2012 hat der Konzern bereits 4.015 Wohnungen neu gebaut und 7.685 Wohnungen angekauft.

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2021, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen sowie über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und Veränderungen im Aufsichtsrat.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Berliner Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung in ihrer Tätigkeit kontrolliert und bei der Führung des Konzerns beraten. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und in den Tochterunternehmen informiert. Zudem wurde der Aufsichtsrat frühzeitig in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden, strategische Optionen des Konzerns wurden ausführlich erörtert.

Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig zu strategischen und wohnungspolitisch relevanten Themen informiert sowie über operativ wichtige Geschäftsvorfälle und aktuelle Entwicklungen unterrichtet. Ferner stand die Geschäftsführung auch außerhalb der Sitzungen mit weiteren Aufsichtsratsmitgliedern im Kontakt, um sich zu beraten.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2021 zu insgesamt 4 Sitzungen zusammen, wobei 3 Sitzungen als Videokonferenz abgehalten wurden. Darüber hinaus wurden sechs Aufsichtsratsbeschlüsse im Rahmen von digitalen Umlaufverfahren u. a. zu personellen Angelegenheiten sowie zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes eingeholt.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- sowie Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungs- und Rechtmäßigkeit des Managements. Der Personalausschuss kam 4-mal zusammen, wobei 3 Sitzungen als Videokonferenz abgehalten wurden. Der Bau- und Grundstücksausschuss sowie der Prüfungsausschuss haben je 2-mal getagt, um die zu beratenden und/oder zu beschließenden Themen für den Aufsichtsrat vorzubereiten.

Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert. Die Niederschriften der Ausschusssitzungen wurden dem Aufsichtsrat in den nachfolgenden Sitzungen zur Verfügung gestellt.

Relevante Themen der Sitzungen

Vor dem Hintergrund der vom Aufsichtsrat festgelegten strategischen Ausrichtung des Konzerns wurde in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen regelmäßig über die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Bestandsinvestitionen und die Umsetzung des Wachstumskurses im Konzern berichtet.

Dabei lag ein besonderer Fokus auf der Kontrolle der Kosten und Termine sowie der Planung der Neubauprojekte. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 315 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick errichtet. Ferner hat der Aufsichtsrat bei 2 Projektentwicklungen mit insgesamt 310 Wohnungen Beschlüsse zur Nutzung der sogenannten Wiederholungsbauoption gefasst. Diese Wiederholungsbauoption ermöglicht bei der Vergabe einer Bauleistung auf einem anderen Grundstück den Eintritt in ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb. Dies verkürzt den Vergabeprozess und führt gleichzeitig zu Kostensicherheit. Im Zuge der Neubautätigkeit wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auch die Widerstände der Anwohnerinnen und Anwohner bei Nachverdichtungen erörtert. Trotz großen Engagements des Konzerns werden die Auseinandersetzungen in einem immer schärferen Ton ausgetragen. Das Finden konsensualer Lösungen, die sowohl die steigende Wohnungsnachfrage berücksichtigen als auch Wünsche der Anwohner so weit wie möglich mit einbeziehen und dabei die wirtschaftliche Situation des Konzerns nicht außer Acht lassen, wird immer schwieriger.

Ein weiteres Augenmerk des Aufsichtsrates lag auf der Sanierungstätigkeit. So wurden im Rahmen der 10-Jahresplanung die Bauvolumina deutlich erhöht. Ursächlich hierfür sind u. a. die Berücksichtigung energetischer Maßnahmen als auch Baukostensteigerungen über nahezu alle Gewerke. Darüber hinaus ist aber festzustellen, dass vor allem bei angekauften Objekten nach Tiefenprüfungen häufig mehr investiert werden muss, um Schadstoffe zu beseitigen, Bauschäden zu beheben und energetische Maßnahmen umsetzen zu können. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des in den vergangenen Jahren realisierten Expansionskurses hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der weiteren finanziellen Leistungskraft des Konzerns beschäftigt. So wurden Möglichkeiten erörtert, neben den grundpfandrechtlichen Besicherungen auch andere Finanzinstrumente, wie z. B. die Aufnahme eines Schuldscheindarlehens, zum Einsatz zu bringen. Aufgrund der stabilen und soliden Wirtschaftskraft des Konzerns könnten damit die Finanzierungsspielräume deutlich erweitert werden.

Im Jahr 2021 sind dem Konzern 2 Vorkaufsrechtsgrundstücke mit insgesamt 50 Wohnungen zugegangen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts, das die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts unter bestimmten Umständen auch in einem Milieuschutzgebiet für rechtswidrig erklärt hat, wird die Ausübung des Vorkaufsrechts vorerst keine Rolle mehr spielen.

Der Gesellschafterbeschluss vom 16. August 2021 zur Umsetzung des Senatsbeschlusses "Regelungen des Mieterschutzes der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln" wurde entsprechend angewendet.

Jahresabschluss 2021

Der zum 31. Dezember 2021 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht des Konzerns sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021. Mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden. Er ermächtigte die Geschäftsführung der STADT UND LAND, als Gesellschafter der Konzerngesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Deloitte GmbH bestätigt, dass der Konzernabschluss und -lagebericht sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und ihrer Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schönberg für das Jahr 2021 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

Änderungen im Aufsichtsrat

Es gab keine Änderungen im Aufsichtsrat.

Änderungen in der Geschäftsführung

Die Geschäftsführerin Anne Keilholz hat ihr Dienstverhältnis mit der STADT UND LAND zum 30. Juni 2021 beendet. Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle für ihr großes Engagement u. a. bei der Umsetzung des Wachstumskurses gemeinsam mit ihrem Kollegen Ingo Malter.

Natascha Klimek wurde zum 1. Juli 2021 als Geschäftsführerin der STADT UND LAND und der WoGeHe bestellt. Der Aufsichtsrat hieß sie herzlich willkommen und wünscht ihr viel Erfolg und Fortune für die anstehenden Herausforderungen.

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] in der von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung vom 15. Dezember 2015 entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns herzlich für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Berlin, 31. März 2022

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht

des Konzerns

2021

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

1.1 Konzernaufbau und Darstellung des Geschäftsmodells

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld besteht aus der Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit regionalen Schwerpunkten in Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf sowie dem Neubau von Wohn- und Geschäftsbauten.

Profile STADT UND LAND

STADT UND LAND GESAMT per 31.12.2021	
Wohnungen	50.527
davon in Brandenburg	1.066
Marktanteil in Berlin	2,5%
Leerstand gesamt	2,3%
davon geplante Mod/Inst	1,1%



BESTAND BERLIN	Wohnungen	Marktanteil	Leerstand
		%	%
Marzahn-Hellersdorf	17.723	12,52	1,2
Treptow-Köpenick	14.238	9,62	2,2
Neukölln	8.763	5,29	1,9
Tempelhof-Schöneberg	7.159	3,89	4,5
Steglitz-Zehlendorf	1.010	0,64	2,1
Lichtenberg	318	0,20	5,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,09	2,3
Mitte	52	0,03	3,8
Reinickendorf	27	0,02	14,8

Zum 31. Dezember 2021 wurden im Konzern 50.527 eigene Wohnungen, 866 Gewerbeeinheiten und 10.812 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der für Dritte betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 77.144 Mieteinheiten.

Die Steuerung des Bestandsmanagements erfolgt im Wesentlichen über vier Servicebüros in Hellersdorf, Neukölln, Tempelhof und Treptow.

Die STADT UND LAND ist Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf (WoGeHe); Anteil 100 %
Der Immobilienbestand der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH konzentriert sich im Wesentlichen auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE); Anteil 100 %
Zum Geschäftsfeld des Unternehmens gehört im Wesentlichen die Fremdverwaltung (insbesondere die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen) und die Maklertätigkeit.
- STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND FACILITY); Anteil 100 %
Zentraler Gegenstand der STADT UND LAND FACILITY sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns. Des Weiteren baut die STADT UND LAND FACILITY das Geschäftsfeld Messdienst für den Konzern weiter aus.
- STADT UND LAND NETZE GmbH (STADT UND LAND NETZE); Anteil 100 %
Gegenstand der Gesellschaft ist das Errichten, der Erwerb, die Verwaltung und die Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Vermietung oder der Betrieb von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Über die Kabelnetze werden die Mietenden des Immobilienbestandes mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt.
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH (STADT UND LAND Schöneberg); Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Schöneberg mit 32 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit befindet sich im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (STADT UND LAND Nord-Süd); Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Nord-Süd mit 122 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten befindet sich in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH (STADT UND LAND Johannisthal); Anteil 100 % wurde per 1. Januar 2021 auf die WoGeHe verschmolzen
Der Immobilienbestand mit 120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten befindet sich im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick)
- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG); Anteil 50 %
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH; Anteil 50 %
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für ältere Menschen.

Die STADT UND LAND hat mit allen 100%igen Tochterunternehmen Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen.

Der Lagebericht der STADT UND LAND wurde mit dem Lagebericht des Konzerns gemäß § 315 Abs. 5 i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst.

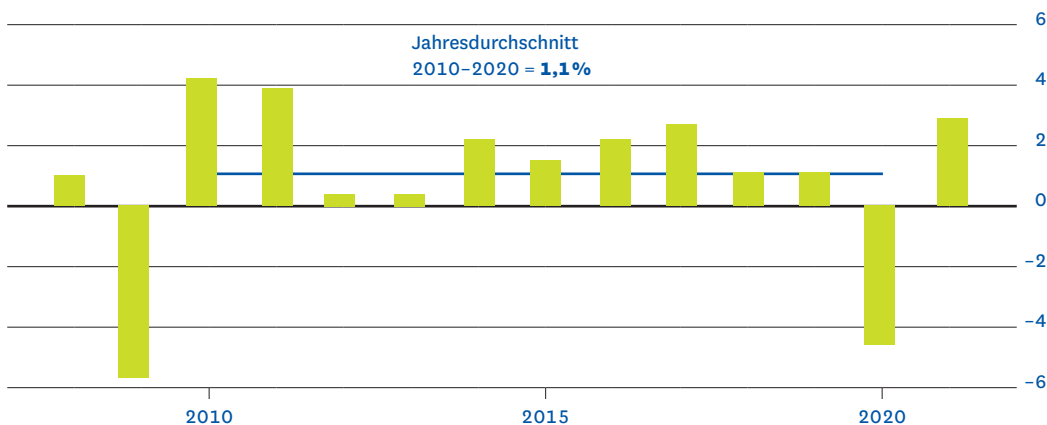
1.2 Marktüberblick

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7% höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4% zurück. Wobei sich das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern konnten.¹

Der Wohnungsbau bleibt auch in den „Corona-Jahren“ Stützpfeiler der Baukonjunktur. Ende September 2021 lagen die Auftragsbestände bei fast 13 Mrd. €, eine Steigerung zum Vorjahreswert um fast 20%. Die Nachfrage nach Wohnraum lässt nicht nach. Bis September wurden gut 282.000 Wohnungen bundesweit genehmigt, etwa 5% mehr als im Vorjahreszeitraum.²

Die Investitionsbank Berlin (IBB) erwartet für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum der Berliner Wirtschaft von knapp 3%. Im kommenden Jahr könnte das Wachstum dann rund 4%

¹ Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7% gestiegen – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

² Bau stützt Konjunktur: Mehr Umsatz, mehr Beschäftigte für 2022 – Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V. (zdb.de)

erreichen, wenn die Eindämmung der neuen Covid-19-Mutation rasch gelingt. Aufgrund der Corona-Pandemie war die Berliner Wirtschaft im Jahr 2020 um 3,3% gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Lockerungen der Corona-Beschränkungen und eine fortschreitende Impfkampagne der Wirtschaft hatten im Jahr 2021 zunächst eine kräftige Erholung ermöglicht. Seit einigen Monaten werden die Aussichten allerdings von Material- und Lieferschwierigkeiten, stark steigenden Energiepreisen für Unternehmen und Verbraucher, einer vierten Pandemie-welle sowie einer neuen, hochansteckenden Virus-Mutation getrübt. Vor diesem Hintergrund wird für das letzte Quartal 2021 mit einem leichten Wachstumsdämpfer gerechnet und voraussichtlich Anfang 2022 das wirtschaftliche Niveau des Jahres 2019 wieder erreicht.³

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken.⁴ Ende September 2021 lebten in Berlin 3.669.811 Personen. Es sind mehr Menschen zu- als fortgezogen. Der Wanderungsgewinn lag bei 1.949 Personen. In Brandenburg lebten zur gleichen Zeit 2.537.203 Personen. Der Zuzugsüberschuss betrug 2.501 Personen.⁵

Berlins 6 landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sollen von den 20.000 neuen Wohnungen (davon 5.000 geförderte) pro Jahr, die von der Landesregierung als Ziel ausgerufen wurden, ca. 7.000 bis 7.500 Wohnungen pro Jahr errichten. Dieses Ziel wird erschwert durch stark steigende Kosten, die die öffentlichen Unternehmen Degewo, STADT UND LAND, HOWOGE, WBM, Gewobag und GESOBAU für ihre Projekte einkalkulieren müssen. Seit 2018 sind die Preise für einen Quadratmeter neuen Wohnraum in öffentlicher Hand um durchschnittlich 20% nach oben geklettert und dürften angesichts der Entwicklung auf den Märkten für Baumaterialien in den kommenden Jahren noch stärker steigen. Vor allem die Unternehmen, die in der Innenstadt bauen, sind überproportional betroffen. So haben sich bei der vor allem in der östlichen City aktiven WBM die Quadratmeterpreise von 2.426 € 2018 auf aktuell 3.658 € erhöht, ein Plus von rund 50%. Die GESOBAU meldet einen Anstieg von 2.773 auf 3.615 €/m². Die HOWOGE verzeichnete in ihren Neubauten 2018 Kosten von 2.982 €/m², heute liegen diese bei 3.394 €/m². Degewo und STADT UND LAND hingegen ist es gelungen, die Kosten auch 2021 noch deutlich unter 3.000 €/m² zu halten.⁶

Neben dem Neubau ist der Mieterschutz im Bestand wichtig. Beides soll in dem geplanten Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen besprochen werden. Die Beteiligten, darunter der Senat, die Bezirke, die Verbände, die kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften, kamen im Januar 2022 zu ihrer ersten Sitzung zusammen. Bis zum Sommer soll eine Vereinbarung stehen.⁷

3 Konjunktur in Berlin – Pandemie bestimmt weiter das Tempo – Deutscher Presseindex

4 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

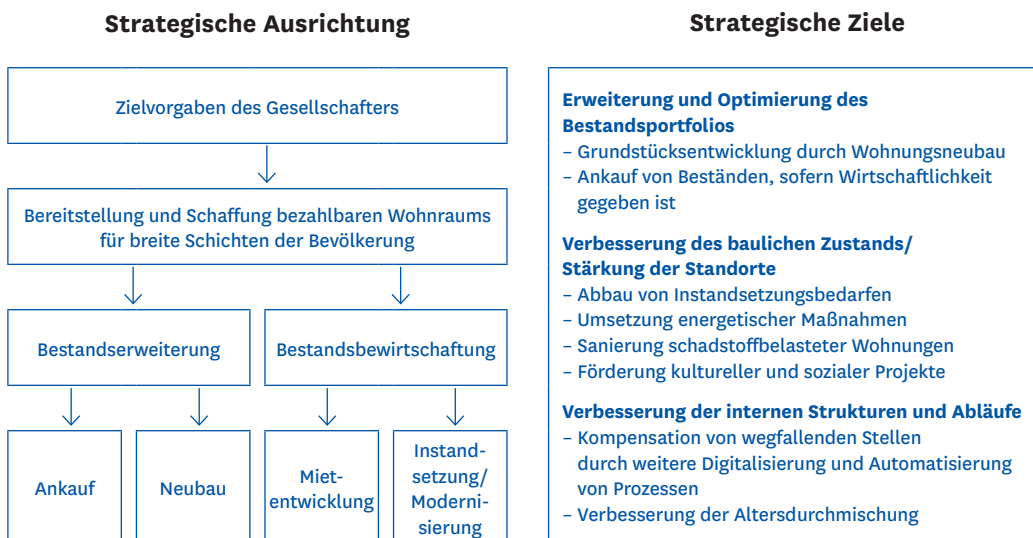
5 Monatsergebnisse (vorläufig) (statistik-berlin-brandenburg.de)

6 Der Wohnungsneubau in Berlin ist ein Rennen gegen die Zeit – Berliner Morgenpost

7 Mieterverein: Bauen allein wird Wohnungsproblem nicht lösen – Berliner Morgenpost

1.3 Ziele und Strategien

Die strategische Ausrichtung und die strategischen Ziele des Konzerns STADT UND LAND stehen in direktem Zusammenhang mit den zunehmenden Anforderungen und Herausforderungen der wachsenden Metropole und der weiteren positiven Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung sozialer und umweltorientierter Aspekte.



1.4 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes stand auch 2021 im Fokus der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden 315 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick fertiggestellt, von denen 182 Wohnungen gefördert sind. Hiervon entstanden 32 Wohnungen durch Dachgeschossaufstockungen. Von 2014 bis 2021 wurden damit insgesamt rund 4.015 neue Wohnungen bezugsfertig.

IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2021	Unternehmen	Baubeginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Alt-Biesdorf 21/Weißenhöher Straße, 4. BA	STADT UND LAND	02/2019	06/2021	133
Johannes-Tobei-Straße, 1. BA	STADT UND LAND	02/2019	12/2021	150
Barnetstraße 60-67/Steinstraße 78-80 (DG-Aufstockung)	STADT UND LAND	03/2019	08/2021	32
Gesamt				315

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Kaufverträge mit Bauverpflichtung abgeschlossen. Auf 2 Eigengrundstücken der STADT UND LAND konnte jedoch die Wiederholungsbauoption gezogen werden. Insgesamt werden somit weitere 310 Wohnungen ab 2023 errichtet.

Im Berichtsjahr sind zu den bereits laufenden 5 Bauvorhaben mit einem Bauvolumen von 923 Wohnungen weitere 9 mit Baubeginn im Jahr 2021 dazugekommen (1.407 Wohnungen).

Ankauf

Der Konzern STADT UND LAND hat seine Zielstellungen beim Ankauf bereits im Vorjahr erreicht und beschränkt sich daher auf die selektive Auswahl attraktiver Objekte. Im Berichtsjahr wurden keine regulären Bestandsankäufe getätigt.

Ein Objekt mit 27 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten wurde auf Basis eines zugunsten der STADT UND LAND ausgeübten bezirklichen Vorkaufsrechts erworben. Ein Objekt mit 23 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit wurde im Rahmen eines solchen Vorkaufsrechts bereits im Jahr 2020 beurkundet, jedoch erst in diesem Berichtsjahr an die STADT UND LAND übergeben.

Insgesamt prüfte die STADT UND LAND im Rahmen der bezirklichen Vorkaufsrechte im Geschäftsjahr 19 Objekte, die von den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick übermittelt wurden.

ANKAUFSOBJEKTE ZUGANG per 31.12.2021	Unternehmen	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbeeinheiten
Silbersteinstraße 12, 14/Walterstraße 4*	STADT UND LAND	27	3
Harzer Straße 89*	STADT UND LAND	23	1
Gesamt		50	4
davon	STADT UND LAND	50	4
	*davon Vorkaufsrechte	50	4

Verkauf

Mit den entsprechenden Genehmigungen nach der Landeshaushaltsordnung konnten im Berichtsjahr 6 Grundstücksflächen veräußert werden. 2 der Grundstücke werden jedoch erst im kommenden Geschäftsjahr übergeben.

Ein Grundstück wurde bereits im Vorjahr verkauft, doch der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte im Geschäftsjahr 2021.

VERKAUFSOBJEKTE ABGANG per 31.12.2021	Unternehmen	Grundstücksfläche m²
Schubertstraße 24B	STADT UND LAND	669
Rudower Straße 25	STADT UND LAND	3
Zur Rothen Laake 1	STADT UND LAND	883
Manfred-von-Richthofen-Straße 98	STADT UND LAND	26
Husstraße 111	STADT UND LAND	65

COVID-19-Pandemie

Im Jahr 2021 waren wie im Jahr 2020 die Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar. Insbesondere bei der Vermietung, der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen sowie der Betreuung von Mieterinnen und Mietern kam es zu Beeinträchtigungen.

Der Konzern STADT UND LAND gewährte von April 2020 bis Ende September 2021 umfassende Maßnahmen zum Mieterschutz im Rahmen der Corona-Pandemie. In diesem Zeitraum durften Mietrückstände wegen Corona-bedingten Zahlungsschwierigkeiten der Mietparteien nicht zu

einer Kündigung führen. Die aufgelaufenen Mietforderungen sind nach aktueller Rechtsprechung spätestens bis zum 30. Juni 2022 zu begleichen.

Die STADT UND LAND gewährte betroffenen Mieterinnen und Mietern bei Nachweis Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen. Von Januar bis September 2021 wurden von der STADT UND LAND im Gewerbe vereinzelt auch individuelle Mietnachlässe gewährt.

Von 444 eingegangenen Stundungsanträgen wurden 90 genehmigt. Von diesen 90 genehmigten Stundungen sind noch 36 Stundungsanträge aktiv. Die Anzahl der genehmigten Anträge ist rückläufig, da mit vollständigem Begleichen der Stundungen die Genehmigungen obsolet und gegebenenfalls nicht mehr im System geführt werden.

Im Verlauf der Monate war seit April 2020 bis zum Frühsommer 2021 ein kontinuierlicher Anstieg sowohl der genehmigten Anträge als auch der damit verbundenen offenen Posten zu verzeichnen. Seit Beginn der Lockerungen nahm die Zahl der Anträge spürbar ab.

2. Bestandsmanagement, Portfolioentwicklung und weitere Geschäftsfelder – Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1. Bestandsmanagement

Vermietung und Vermarktung

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien nehmen die Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns auch die Eigentumsverwaltung und Bewirtschaftung für Dritte wahr.

BESTAND	STADT UND LAND	WoGeHe	WOBEGE	STADT UND LAND Schöneberg	STADT UND LAND Nord-Süd	Konzern	Konzern	Veränderung
31. 12.	2021 Miet- einheiten	2021 Miet- einheiten	2021 Miet- einheiten	2021 Miet- einheiten	2021 Miet- einheiten	2021 Miet- einheiten	2020 Miet- einheiten	Miet- einheiten
Eigener Bestand	39.626	22.160	239	34	146	62.205	61.597	608
Verwaltung für Dritte	0	0	14.939	0	0	14.939	15.100	-161
Verwaltung gesamt	39.626	22.160	15.178	34	1467	77.144	76.697	447
darunter Wohnungen	30.908	19.257	10.362	32	122	60.681	60.288	393
Eigener Bestand	30.908	19.257	208	32	122	50.527	50.164	393
Fremdverwaltung	0	0	10.154	0	0	10.154	10.124	30

Auch das Jahr 2021 stand für die STADT UND LAND ganz im Zeichen des Neubaus. Allerdings stellten die durch die anhaltende Pandemiesituation entstandenen globalen Lieferengpässe und die daraus resultierenden Bauverzugszeiten auch in diesem Jahr ein schwer kalkulierbares Risiko für die Fertigstellungstermine unserer Neubauprojekte dar. Trotz aller Widrigkeiten wurde der 4. Bauabschnitt des Guts Alt-Biesdorf mit 133 Wohneinheiten im Juni 2021 fertiggestellt und konnte bereits bis Oktober 2021 vollständig vermarktet werden. Parallel wurde das 284 Wohnungen umfassende Bauvorhaben in der Albert-Kuntz-Straße in Hellersdorf erfolgreich vermietet.

Weiterhin konnte die geplante Bezugfertigkeit des 1. Bauabschnittes des Projekts Gartenstadt Johannes-Tobei-Straße in Berlin-Bohnsdorf zum 1. Dezember 2021 gehalten werden. Auch dieses Projekt erfreut sich einer hohen Nachfrage, sodass zum Ende des Jahres bereits eine Vermietungsquote von rund 60% der insgesamt 150 Wohneinheiten erreicht werden konnte.

Die erfolgreiche Arbeit unserer Neubauvermietung ist unter den aktuellen Pandemiebedingungen eine besondere Herausforderung und insbesondere auf die konsequente Entwicklung und Umsetzung der Abstands- und Hygienekonzepte der STADT UND LAND zurückzuführen.

Im abgelaufenen Jahr wurden trotz der Pandemie insgesamt rund 24.000 (Vorjahr: 37.000) elektronische Wohnungsanfragen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Servicebüros und Vermietungsteams aufgenommen und bearbeitet. Über den gesamten Zeitraum wurden die Besichtigungen in Präsenz durchgeführt, um eine möglichst hohe Servicequalität gewährleisten zu können.

Der Wohnungsleerstand konnte im Vergleich zum Vorjahr wiederholt reduziert werden. Die Leerstandsquote beläuft sich zum Stichtag am 31. Dezember 2021 auf 2,3% (Vorjahr: 2,9%) und unterschreitet damit deutlich den Planwert in Höhe von 3,0%.

Betriebskostenmanagement

Die Er- und Zustellung der formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnungen 2020 für den Bestand der STADT UND LAND erfolgte auch in diesem Jahr fristgerecht. Trotz erfolgter Systemumstellung, der notwendigen Programmierung im Zusammenhang mit der Umsatzsteuersenkung im vergangenen Jahr und der Wiederholung einer Reihe von Heizkostenabrechnungen konnten die Abrechnungen in hauptsächlich 2 Tranchen den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Während bei den kalten Betriebskostenabrechnungen für das Geschäftsjahr 2020, unter Berücksichtigung des gesamten Portfolios, im Vergleich zum Vorjahr keine Kostensteigerung zu verzeichnen war, sind die Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 für Heizung und Warmwasser sogar um 7% gesunken. Ersteres ist auf den Modifizierungsbedarf der elektronischen Rechnungslegung von Versorgern im Zusammenhang mit der Umsatzsteuersenkung zurückzuführen, da Abschlagsrechnungen nicht wie üblich in Rechnung gestellt werden konnten. Letzteres resultiert vornehmlich aus dem günstigen Einkauf von Wärme, niedrigeren Gradtagszahlen, dem Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter in der Pandemie sowie maßgeblich einem geringen Gaspreis. Die Kosteneffizienz und Abrechnungsqualität spiegeln sich auch in der niedrigen Anzahl der eingehenden Einsprüche wider, die derzeit deutlich unter 1% liegt.

Neben der Erstellung von materiell und formell fehlerfreien, transparenten sowie rechtssicheren Betriebskostenabrechnungen, liegt der Fokus auf der Umsetzung der zum 1. Dezember 2021 kurzfristig in Kraft getretenen Heizkostennovellierung, die unter anderem unterjährige Verbrauchsinformationen an die Mieterinnen und Mieter ab 2022 vorschreibt, sofern fernablesbare Messgeräte verbaut sind. Diesbezüglich findet ein enger Austausch mit den vertraglich gebundenen Messdienstleistern der STADT UND LAND statt, um die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen.

Vermietung als sozialer Auftrag

Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND zu der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Im Frühjahr 2021 wurde diese Kooperation durch eine Ergän-

zungsvereinbarung erweitert, deren Gültigkeit vorerst bis zum 30. Juni 2022 Bestand hat. Neben Mietanpassungen für die Erstvermietung im Neubaubereich wurde u. a. die Quote der Wiedervermietung an Personen oder Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein auf 63% erhöht. Zudem wurde festgelegt, dass 15% der vorgenannten Zielgruppe über einen besonderen Wohnbedarf verfügen müssen. Zu den besonderen Bedarfsgruppen zählen u. a. Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Personen mit Fluchthintergrund.

Zum Erhalt des Wohnraums wurden bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhungen 23 Anträge auf Härtefallregelungen gestellt, die in 22 Fällen positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden, sodass der Wohnraum weiterhin finanzierbar blieb.

Forderungsmanagement

Das gerichtliche und außergerichtliche Forderungsmanagement erfolgte analog zum Vorjahr durch das Bestandsmanagement und die Stabsstelle Recht.

Auf Grundlage eines Senatsbeschlusses und im Rahmen des sozialen Auftrages galt auch im Geschäftsjahr 2021 – pandemiebedingt bis Ende März 2021 – ein besonderer Kündigungsschutz für alle Mieterinnen und Mieter der STADT UND LAND. Damit wurde dafür Sorge getragen, dass durch die Pandemie finanziell in Bedrängnis geratene Haushalte nicht noch weiter belastet werden und sich so der Beständigkeit der eigenen vier Wände sicher sein konnten.

Zu den Themen Mietzahlungen, Ratenzahlungen und Erhalt des eigenen Wohnraums wurden sowohl in unseren Servicebüros als auch auf dem Schriftweg Fragen beantwortet, die der Vermeidung von Zwangsräumungen dienen und bei Bedarf ein wichtiger Schritt für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum darstellen. Das Beratungsangebot für Mietschuldner wurde durch geschulte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SOPHIA Berlin GmbH, einer Beteiligung der STADT UND LAND, weiter verstetigt und ausgebaut.

Mieterpartizipation

Die Neuwahl von Mieterbeiräten stellte auch im Jahr 2021 einen wichtigen Baustein für die Mieterpartizipation der STADT UND LAND dar. Es wurde in insgesamt 6 Quartieren zur Wahl aufgerufen. Dazu gehörten die Quartiere Alt Glienicke I und II in Treptow, das Gelbe Viertel in Hellersdorf, das Quartier Rudow in Neukölln sowie Mariendorf in Tempelhof. In diesen Quartieren konnte die Neuwahl eines Mieterbeirates erfolgreich abgeschlossen werden. Die Neuwahl in Britz konnte mangels Kandidaten nicht erfolgen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Mieterpartizipation in Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung von Neubauvorhaben und Bestandssanierungen. Das bislang größte Neubauprojekt der STADT UND LAND, die Buckower Felder, setzt auch in puncto Partizipation neue Maßstäbe. Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag ist mit Baubeginn des ersten Bauabschnittes eine zentrale Ansprechpartnerin für Anwohnerbelange und Interessentinnen und Interessenten im Einsatz. Eine Mitarbeiterin der SOPHIA Berlin GmbH soll als feste Anlaufstelle fungieren und gleichzeitig für eine hohe Vernetzung mit den bestehenden Quartiersakteuren sorgen.

Darüber hinaus hat die STADT UND LAND dem Stellenwert der Partizipation durch Schaffung einer Stelle Rechnung getragen, die im November besetzt wurde.

2.2 Quartiers- und demografische Entwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2021 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Seniorinnen und Senioren durch Wohnraumanpassungen geschaffen worden. Zusätzlich werden Mieterinnen und Mieter bei Fragen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND beraten. Dieses Angebot ist erneut intensiv genutzt worden.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat zielt auf eine Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren ab, um deren Wohnungserhalt und selbstständigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen. In Zusammenarbeit mit den Sozialversicherungen konnten im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 70 Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse für Seniorinnen und Senioren angepasst werden.

Die Zusammenarbeit mit verschiedensten sozialen Trägern in den Wohnsiedlungen ist neben der technischen, zielgruppenorientierten und städtebaulichen Entwicklung eine wesentliche Säule in der Quartiersentwicklung. So hält der Konzern den direkten Kontakt zu den Akteuren von 6 vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagementgebieten, in denen die STADT UND LAND Wohnungsbestand besitzt, und unterstützt deren Arbeit vor Ort.

Auch hier wird die STADT UND LAND weiterhin als starker Partner aktiv sein. Ein stetig wachsendes Netzwerk von derzeit rund 50 sozialen Trägern und bezirklichen Akteuren in allen Siedlungen trägt zur Stabilität und positiven Entwicklung bei. Trotz der zunehmenden Schwierigkeiten, geeigneten Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen, konnten in allen 4 Servicebüros für gemeinnützige Träger entsprechend ihrer speziellen Anforderungen Bedarfslächen gefunden und vermietet werden.

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wurden das Netzwerk an sozialen und bezirklichen Akteuren ausgeweitet und Projekte für eine nachhaltige Entwicklung ins Leben gerufen bzw. fortgeführt.

2.3 Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 stiegen die Investitionen in den Bestand um 9,5 Mio. € auf 76,3 Mio. € (Vorjahr: 66,7 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 56,7 Mio. € (Vorjahr: 46,8 Mio. €), dies entspricht einem Mitteleinsatz von 17,40 €/m² (Vorjahr: 14,67 €/m²). Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 19,6 Mio. € (Vorjahr: 19,9 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 23,40 €/m² (Vorjahr: 20,92 €/m²).

Im Bezirk Neukölln wurden in der Planetensiedlung mit insgesamt 635 Wohnungen die seit 2019 laufenden Sanierungsmaßnahmen fortgeführt. In 3 Wirtschaftseinheiten der Briesestraße wurde die im Jahr 2020 begonnene Strang- und Badsanierung im bewohnten Zustand, auch unter erschwerten Corona-Pandemiebedingungen, abgeschlossen. Auch die Umstellung von Gasetagenheizungen und Einzelöfen auf eine Zentralkesselanlage in einem Objekt mit 35 Wohnungen und in einem weiteren Objekt mit 15 Wohnungen erfolgten im Geschäftsjahr 2021. In einem gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshaus an der Sonnenallee wurden die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit der Fassaden- und Fenstersanierung abgeschlossen. In den Gewerbe- und Wohneinheiten in Alt-Rudow wurde eine partielle Strangsanierung im bewohnten Zustand finalisiert, im nächsten Jahr werden weitere Abdichtungsmaßnahmen im Kellerbereich folgen. Die Brandwand eines Gebäudes an der Karl-Marx-Straße wurde mit einem bauaufsichtlich zugelassenen Wärmedämmverbundsystem versehen.

In einer Wohnanlage am Glashütter Weg mit insgesamt 165 Wohnungen wurde die im Jahr 2020 begonnene Instandsetzung der Dächer, Fenster und Fassaden fortgeführt, die Arbeiten dauern noch bis Sommer 2022 an.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden in der John-Locke-Siedlung 32 neu geschaffene Wohnungen als Dachgeschossaufstockung im Spätsommer 2021 fertiggestellt, es erfolgten noch letzte Arbeiten in den Außenanlagen bis Ende des Jahres 2021. Die im Jahr 2011 begonnene, umfangreiche Sanierung der John-Locke-Siedlung ist somit nach fast 10-jähriger Sanierung abgeschlossen. Im Crellekiez wurden die Bauarbeiten für eine zentrale Heizungsumstellung in 4 Wirtschaftseinheiten aufgenommen, diese Arbeiten dauern noch bis ins nächste Jahr an. Ebenso wurde der Umbau einer stillgelegten Remise zu Gewerbeeinheiten in der Kolonnenstraße begonnen. In einer Wirtschaftseinheit nahe der Trabrennbahn Mariendorf mit 543 Wohnungen wurden die vorgezogenen Instandsetzungs-, Dachsanierungs- und Leerstands- und Schadstoffsanierungsmaßnahmen fortgeführt, auch die im Jahr 2020 festgestellte Asbestbelastung in den Putzoberflächen wird in diesem Zusammenhang bearbeitet. Für eine Wirtschaftseinheit mit 590 Wohnungen wurden im Sommer 2021 die Bestandsaufnahme und die Vorplanungen aufgenommen.

Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden in der Johannes-Werner-Straße im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme Vereinsstraße die Abwasser- und Regenleitungen für das bestehende Gebäude angepasst und eine Freiflächenversickerung realisiert. Im Kosmosviertel mit ca. 1.800 Wohnungen wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie z. B. das Schließen der Müllabwurfanlagen, eine partielle Dachinstandsetzung u.ä. fortgeführt. Bei den Q3A-Bauten im Plänterwald und den WBS70-Bauten in Hellersdorf wurden Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung in den Treppenhäusern durchgeführt.

Für das BIM-Wohnportfolio – bestehend aus insgesamt 28 Wohngebäuden (vom Zweifamilienhaus bis zum Plattenbau), verteilt auf die Standorte Königs Wusterhausen, Berlin-Falkenberg und Wandlitz-Schönerlinde – wurde im Jahr 2020 eine umfassende Modernisierungsstrategie entwickelt. An einem Standort des BIM-Portfolios mit 100 Wohneinheiten wurden die Modernisierungsarbeiten im Spätsommer aufgenommen und sukzessive mittels eines Umsetzkonzeptes für die Bestandsmieter begleitet. Die Sanierungsarbeiten für den zweiten Standort des BIM-Portfolios sind in Vorbereitung und sollen im nächsten Jahr aufgenommen werden.

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden weitere umfangreiche Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung in den Treppenhäusern mehrerer Objekte durchgeführt. Die Arbeiten im Gelben Viertel wurden zum Ende 2020 fertiggestellt. Beim Umbau der Denkmäler auf dem Gut Alt-Biesdorf wurden die Arbeiten im ehemaligen Kuhstall weitergeführt. Aufgrund eines erhöhten Aufwandes bei Schadstoffen, der Notwendigkeit denkmalgerechter Planung und Vergabe haben sich bauablaufbedingte Leistungsverschiebungen ergeben und bedingen Baupreissteigerungen.

Die strategische Ausrichtung im Konzern wurde, auch mit einigen Bestandsankäufen (Ausübung von Vorkaufsrechten), weiterhin konsequent umgesetzt. Im Fokus standen insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, die Modernisierung von Objekten im Hinblick auf eine zeitgemäße, teilweise barrierearme Ausstattung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sofern dies möglich war.

Die notwendigen energetischen Erfordernisse werden entsprechend der möglichen Umsetzbarkeit berücksichtigt und die baulichen Maßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zur Erreichung der Klimaschutzziele verbunden.

Nach Aufhebung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde die Arbeitsweise auf die gesetzlichen und die mit dem Land Berlin vertraglich vereinbarten Bedingungen (BGB; Koop-Vereinbarung) umgestellt.

2.4 Bewirtschaftung der Bestände der WoGeHe

Die Bestände des Konzerns STADT UND LAND im Bezirk Marzahn-Hellersdorf befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der WoGeHe. Die WoGeHe wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestände werden von den STADT UND LAND-Servicebüros in Hellersdorf und Treptow betreut. Zum 31. Dezember 2021 umfasst der Immobilienbestand der WoGeHe 19.257 Wohnungen und 163 Gewerbeeinheiten. Die WoGeHe erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 16,2 Mio. € (Vorjahr: 21,5 Mio. €), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die STADT UND LAND abgeführt wird. Auswirkungen auf das Ergebnis hatten im Wesentlichen um 3,7 Mio. € höhere Instandhaltungskosten über 18,4 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €) sowie um 1,3 Mio. € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen über 13,9 Mio. € (Vorjahr: 12,7 Mio. €). Des Weiteren wirkte sich die Rücknahme der durch den Voreigentümer erhobenen Modernisierungsumlage im Kosmosviertel negativ auf das Jahresergebnis aus. Die WoGeHe wird auch künftig ihre Neubautätigkeit fortsetzen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde ein konkreter Bestandszuwachs bis 2031 um 1.333 auf dann 20.590 Wohnungen berücksichtigt. Die Bestände der STADT UND LAND Johannisthal (120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten) wurden rückwirkend zum 1. Januar 2021 auf die WoGeHe verschmolzen. Dementsprechend erhöhte sich die Bilanzsumme der WoGeHe. Des Weiteren erhöhten sich durch die Verschmelzung Erlöse und Aufwendungen im Jahr 2021.

2.5 Bewirtschaftung der Bestände der STADT UND LAND Schöneberg und der STADT UND LAND Nord-Süd

Die Bestände der STADT UND LAND Schöneberg befinden sich überwiegend im Bezirk Schöneberg, sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Bei den Objekten handelt es sich um einen unsanierten Bestand aus den Baujahren 1905 und 1908, der Instandhaltungsbedarf sowohl bei der Heizungsanlage als auch bei den Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen aufweist. Im Wesentlichen durch den hohen Finanzierungsaufwand verursacht, weist die Gesellschaft zum Jahresende einen Verlust über 78,2 T€ (Vorjahr: 63,0 T€) aus, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2022 ausgeglichen wird. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

Die Bestände der STADT UND LAND Nord-Süd befinden sich in den Bezirken Reinickendorf, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. Sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Es handelt sich bei den Gebäuden um einen teilweise unsanierten Bestand aus den Baujahren zwischen ca. 1900 und 1969. Im Jahr 2021 wurden 346,2 T€ in die Instandhaltung investiert. Aufgrund der hohen Instandhaltungskosten und des hohen Finanzierungsaufwandes schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Verlust über 247,2 T€ (Vorjahr: 314,8 T€) ab, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2022 ausgeglichen wird. Zur Stärkung des Eigenkapitals erfolgte im Jahr 2021 eine Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin in Höhe von 400 T€. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

2.6 Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung der WOBEGE

Das Geschäftsjahr 2021 war unverändert geprägt von Aktivitäten in den Geschäftsfeldern Fremdverwaltung, Vertriebsdienstleistungen sowie Bestandsbewirtschaftung. Zunächst ohne Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung des Berichtsjahres wird eine Grundstücksentwicklung im Umlaufvermögen projektiert und für die Veräußerung im Geschäftsjahr 2022 vorbereitet.

Die Betreuungserlöse blieben nahezu konstant; die Akquisitionserfolge konnten die Effekte aus strategischen sowie markttechnischen Mandatsabgängen kompensieren. Einige Akquisefälle konnten bisher nicht abgeschlossen werden, weil die für die mögliche Verwalterbestellung der WOBEGE notwendigen Eigentümer-Versammlungen wegen der Corona-Pandemie auf das nächste Jahr verschoben wurden.

In Berlin und Brandenburg verlief die Bestandsbewirtschaftung planmäßig, wobei die Mietsteigerungen geringfügig, die Erlösschmälerungen marktüblich ausfielen.

Die Projektentwicklung eines aufzuteilenden Grundstückes im Umlaufvermögen ist so weit fortgeschritten, dass im nächsten Geschäftsjahr die wirtschaftlichen Erfolge ausgewiesen werden.

Die Erlöse aus der Vertriebstätigkeit setzen sich durch Vermarktungsgeschäft für Dritte sowie im rückläufigen Umfang durch konzernintern erteilte Erstvermietungsufträge zusammen.

2.7 Facilitymanagement und Messdienst

Die STADT UND LAND FACILITY setzte auch im Jahr 2021 ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich fort. Der Bereich Hauswantservice betreute Ende des Jahres ca. 45.450 Wohn- und Gewerbeeinheiten und konnte damit seine Geschäftstätigkeit, bei einer weiterhin hohen Qualität, innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe weiter ausbauen.

Der Bereich Messdienst erweiterte sein Geschäftsfeld im Jahr 2021 planmäßig und stellte für die Betriebskostenabrechnung des Geschäftsjahres 2020 termintreu die per Funk ermittelten Abrechnungsdaten sowie Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung. Bis Ende des Jahres 2021 wurden gut 460 Liegenschaften mit insgesamt 36.800 Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgerüstet. Bis Ende des Jahres 2031 soll annähernd der gesamte Bestand des STADT UND LAND-Konzerns von der STADT UND LAND FACILITY mittels elektronischer Messtechnik abgelesen und entsprechend abgerechnet werden. Dabei wird die Messtechnik ständig an aktuelle Standards angepasst und die Abrechnungssoftware optimiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die ab dem Jahr 2022 geforderte unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) mittels monatlich zu erbringender Mieter-Informationen sicherzustellen. Die Planung zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen für die unterjährige Verbrauchsinformation startete im Juni 2021 und endete im Februar 2022. Im Geschäftsjahr 2021 wurden somit sämtliche technischen sowie organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben in den betreuten Beständen durch die STADT UND LAND FACILITY ab dem Jahr 2022 eingehalten und umgesetzt werden können.

2.8 Bewirtschaftung der Kabelnetze

Zum 31. Dezember 2021 wurden über die Infrastruktur der STADT UND LAND NETZE durch den Kabelnetzbetreiber Vodafone 43.235 Wohnungen und Gewerbeeinheiten und durch die Pyur 926 Mieteinheiten, also insgesamt 44.161 Mieteinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In 4.245 Mieteinheiten, im Wesentlichen in Neubauobjekten der STADT UND LAND und der WoGeHe, hat die STADT UND LAND NETZE hochmoderne Glasfasernetze (FTTH) bis in die Wohnung bauen lassen.

Die STADT UND LAND NETZE beendet das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 598,8 T€ (Vorjahr: 486,6 T€), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die STADT UND LAND abgeführt wird.

3. Personal und Organisation

3.1 Personalentwicklung Konzern

Einschließlich der Geschäftsführung setzt sich der Personalbestand am Geschäftsjahresende wie folgt zusammen:

MITARBEITENDE INKLUSIVE GESCHÄFTSFÜHRUNG per 31.12.	2021 Anzahl	2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	357	355	2
WOBEGE	67	65	2
FACILITY	218	204	14
Gesamt	642	624	18
Auszubildende	33	36	-3
darunter STADT UND LAND			
Angestellte	347	346	1
Gewerbliche Mitarbeiter	10	9	1
STADT UND LAND	357	355	2
Auszubildende	31	30	1

Der moderate Personalaufbau im Konzern war vor allem auf den Wachstumskurs des Unternehmens zurückzuführen. Für den Neubau wurden qualifizierte Mitarbeiter eingestellt. Des Weiteren nahm die Zahl der Hauswarte der STADT UND LAND FACILITY aufgrund der Erweiterung der betreuten Bestände des STADT UND LAND-Konzerns zu.

In der Konzernmutter wurden 38 Auswahlverfahren durchgeführt, in denen sich externe und interne Kandidaten in größtenteils wieder persönlich geführten Vorstellungsgesprächen befanden. Über 500 externe Kandidaten haben sich auf eine Tätigkeit bei der STADT UND LAND beworben. Die Positionen wurden mit 26 externen und 12 internen Kandidaten und Kandidatinnen besetzt.

3.2 Aus- und Weiterbildung

Die STADT UND LAND bietet jungen Menschen hervorragende berufliche Perspektiven. Für ihr Ausbildungskonzept ist der landeseigenen Gesellschaft vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. das Siegel „Ausbildung in Bestform“ verliehen worden.

Nach wie vor erfolgte 2021 in der STADT UND LAND in zuverlässiger Weise eine umfangreiche und fachspezifische Ausbildung, trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie. Zur Nachwuchskräftesicherung und um im Land Berlin einen aktiven Beitrag zum Übergang von Schule zum Betrieb zu leisten, haben wir zusätzliche Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Die STADT UND LAND bildet zusätzlich Geflüchtete, Auszubildende mit Migrationshintergrund und junge Menschen mit Schwerbehinderung aus. Wir konnten alle Auszubildenden erfolgreich integrieren und dadurch insgesamt eine große Diversität erlangen.

Unter Einhaltung der strengen Hygienemaßnahmen in Zeiten der Corona-Pandemie war es der STADT UND LAND möglich, den Ausbildungsstart wie gewohnt mit guter Qualität in hybrider Form, d. h. in Präsenz und mit mobilem Arbeiten, durchzuführen. Die Beteiligten des 1. Ausbildungsjahres wurden gut eingearbeitet und haben alle die Probezeit bestanden.

Die Koordination und Organisation der Ausbildung des Konzerns unter der Ausbildungsleitung der STADT UND LAND hat sich gut bewährt. Die Auszubildenden durchlaufen während ihrer verschiedenen Einsätze auch Bereiche in den Tochterunternehmen.

Im Konzern STADT UND LAND wurden zum Bilanzstichtag 18 Immobilienkaufleute, 8 Kaufleute für Büromanagement sowie 7 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet.

Unseren Auszubildenden wird die Teilnahme an internen und externen Prüfungsvorbereitungskursen ermöglicht, welche speziell auf die schriftlichen Zwischen- und Abschlussprüfungen ausgelegt sind. Das Coaching für die mündlichen Abschlussprüfungen ist speziell auf die Wahlqualifikation des Ausbildungsberufes ausgerichtet.

Die jährlichen Bildungsreisen finden im Rahmen eines Azubi-Projektes statt. Ziel der Reisen ist es, Eindrücke und Besonderheiten des Wohnungsmarktes außerhalb von Berlin zu erkunden und kennenzulernen. Dabei besuchen alle Auszubildenden der STADT UND LAND ein kommunales Wohnungsunternehmen einer anderen Stadt.

Im Anschluss an die Ausbildung bietet das Unternehmen den Auszubildenden und Studenten entsprechend einer Betriebsvereinbarung einen befristeten Anstellungsvertrag oder auch zunehmend unbefristete Übernahmeverträge an.

Außerdem haben wieder Schülerinnen und Schüler ein freiwilliges Praktikum als auch Pflichtpraktika absolviert. Auch gemeinsam mit der Senatsinitiative „mehrwert“ bzw. „BQN Berlin e. V.“ werden junge Menschen mit Migrationshintergrund auf den Einstieg ins Berufsleben vorbereitet.

Die berufliche Weiterentwicklung und Qualifikation der Mitarbeitenden im Konzern nehmen nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befanden sich im Jahr 2021 in nebenberuflichen Studienlehrgängen bzw. weiterführenden Lehrgängen, die von der STADT UND LAND gefördert werden.

3.3 Organisationsentwicklung

Der Konzern ist permanent auf der Suche nach der jeweils optimalen Organisation und Aufgabenverteilung zur Gestaltung von Schnittstellen und effizienter Bearbeitung.

Zur Optimierung von Prozessen im STADT UND LAND-Konzern wurde unter Berücksichtigung digitaler Anwendungen ein unternehmensweites Projekt „FIT FOR FUTURE“ initiiert und durchgeführt. In Workshops wurden in allen Bereichen und Stabsstellen Themenfelder erarbeitet, um den Konzern zukunftsgerecht auszurichten. Unter anderem wurden intensiv Aspekte der Erlössteigerungen und der Kosteneinsparungen, der Organisation und Digitalisierung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes behandelt. In den einzelnen Arbeitsgruppen wurden Maßnahmen erarbeitet, die sich gegenwärtig in der Umsetzung befinden bzw. im nächsten Jahr weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Im Bereich Technik wurde ein neues Organisationsprojekt „Optimierung von Abläufen in den Bereichen Betreiberverantwortung und Verkehrssicherheit“ durchgeführt. Ziel des Projektes waren die Optimierung der Organisation und die Durchführung von Tätigkeiten mit Relevanz für die Eigentümerverantwortung. Dabei wurden u. a. die bestehenden organisatorischen Regelungen optimiert (Vervollständigung, Schnittstellendefinition, Verantwortlichkeit, Nachverfolgung, Automatisierung) sowie Ansatzpunkte für eine sinnvolle und den heutigen und die Zukunft abdeckenden Ansprüchen einer Fortentwicklung der Organisation verfolgt. Hauptbeteiligte waren die Bereiche Technik, Bestandsmanagement, Personal und Organisation und die STADT UND LAND FACILITY. Es bestehen aber auch Leistungspflichten, welche an Externe vergeben wurden, wie z. B. im Rahmen des Kleinreparaturmanagements, die im Projekt zu beachten waren. Weitere Bereiche waren peripher tangiert. Nach einer umfangreichen Ist-Analyse wurden Optimierungsvorschläge für effizientere und effektivere Arbeitsweisen bezüglich der untersuchten Geschäftsprozesse erarbeitet und umgesetzt. Im besonderen Fokus standen dabei auch die verwendeten DV-Tools und weitere Hilfsmittel mit dem Ziel, den Aufwand von manueller Datenpflege zu minimieren. Weitere Überlegungen zur Anpassung der Aufbauorganisation entsprechend den optimierten Geschäftsprozessen werden gegenwärtig verfolgt.

Die STADT UND LAND war durch das Anhalten der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Arbeit aus dem Home-Office heraus veranlasst, weitere Geschäftsprozesse zu automatisieren bzw. zu digitalisieren. Die damit gemachten, durchgängig positiven Erfahrungen führten dazu, dass weitere Prozesse mit Digitalisierungspotenzial identifiziert wurden. Eine konsequente und zeitnahe Umsetzung soll erfolgen.

3.4 Arbeits- und Gesundheitsschutz/ Betriebliches Gesundheitsmanagement

Im Berichtszeitraum wurden Unterweisungsprotokolle, Betriebsanweisungen im Umgang mit Corona sowie Gefährdungsbeurteilungen zur Infektionsgefährdung erarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Organisation der Vorsorgeuntersuchungen (Grippe-schutz und Bildschirmsehtests) erfolgte konzernweit.

Die jährlichen Arbeitsschutzunterweisungen für alle Mitarbeitenden wurden digital durchgeführt.

Neu ist das Angebot einer virtuellen aktiven Pause über die Plattform unseres Dienstleisters. Dieses Angebot wird rege angenommen.

4. Wirtschaftliche Lage

4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Konzern

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	368.527	353.886	14.641
Aufwendungen	-321.668	-297.104	-24.564
Geschäftsergebnis	46.859	56.782	-9.923
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	57.271	62.058	-4.787
Summe Sonderfaktoren	-4.562	-819	-3.743
Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren	52.709	61.239	-8.530
Verkaufstätigkeit	415	-141	556
Übrige Geschäftstätigkeit	-2.559	-2.421	-138
Sonstiges Ergebnis	-3.706	-1.895	-1.811
Zins- und Beteiligungsergebnis	-929	-1.617	688
Steuern	-3.311	-4.356	1.045
Jahresergebnis	42.619	50.809	-8.190
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen und die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-4.291	-5.068	777
Bilanzgewinn	38.328	45.741	-7.413

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 62,1 Mio. € im Vorjahr um 4,8 Mio. € auf 57,3 Mio. € im Jahr 2021 verringert. Gestiegenen Sollmieten, über 251,6 Mio. € (Vorjahr: 244,8 Mio. €) unter anderem durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte (+6,8 Mio. €), standen höhere Abschreibungen (+2,7 Mio. €), höhere Instandhaltungsaufwendungen (+4,6 Mio. €), ein höherer sonstiger betrieblicher Aufwand (+1,1 Mio. €) und gestiegene Personalaufwendungen (+1,0 Mio. €) gegenüber. Ferner stiegen die Kosten für andere Lieferungen und Leistungen (+0,5 Mio. €) und für Miet- und Räumungskosten (+0,3 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr an.

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 2,7 Mio. € und aus Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 0,9 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für komplexe Instandsetzungsmaßnahmen mit 8,2 Mio. €. Die negative Entwicklung des Ergebnisses um 3,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus um 5,3 Mio. € höheren Aufwendungen für komplexe Instandhaltungsmaßnahmen. Dagegen fielen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 1,7 Mio. € höher aus als im Vorjahr.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 0,4 Mio. € aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € aufgrund der Vermarktung von einem unbebauten Grundstück erhöht.

Das Sonstige Ergebnis umfasst im Wesentlichen Projektkosten zur Verbesserung der Organisationsstrukturen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und den Zinsaufwand für die Rückstellungen für Projektverpflichtungen. Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf –0,9 Mio. €.

Der Steueraufwand in Höhe von –3,3 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung.

Der Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von 42,6 Mio. € liegt um 4,2 Mio. € über dem prognostizierten Ergebnis in Höhe von 38,4 Mio. €. Im Wesentlichen resultiert die Abweichung zur Prognose aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und niedrigeren Personalaufwendungen.

STADT UND LAND

ERTRAGSLAGE	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	244.122	232.165	11.957
Aufwendungen	-216.582	-200.234	-16.348
Geschäftsergebnis	27.540	31.931	-4.391
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	38.225	38.978	-753
Summe Sonderfaktoren	-3.581	-1.255	-2.326
Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren	34.644	37.723	-3.079
Verkaufstätigkeit	760	-67	827
Übrige Geschäftstätigkeit	-2.790	-2.402	-388
Sonstiges Ergebnis	-5.074	-3.322	-1.752
Zins- und Beteiligungsergebnis	18.617	23.058	-4.441
Steuern	-3.251	-4.304	1.053
Jahresergebnis	42.906	50.685	-7.779

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren beläuft sich auf 34,6 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € gesunken. Die Verringerung des Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Mio. € und aus um 2,3 Mio. € gestiegenen Abschreibungen. Dem standen im Wesentlichen aufgrund des Immobilienankaufs und Wohnungsneubaus um 7,7 Mio. € gestiegene Umsatzerlöse gegenüber. Das Ergebnis der Sonderfaktoren ist vor allem auf die Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €), höhere komplexe Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) und auf die ab dem Jahr 2019 weitestgehend erfolgsneutrale Bilanzierung der Mietsenkungsverpflichtung im Zusammenhang mit den Einbringungsgrundstücken des Gesellschafters zurückzuführen. Erfolgswirksam wirkte sich im Jahr 2021 ausschließlich die Verzinsung in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) der Rückstellungen aus Projektverpflichtungen aus.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 760 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 827 T€ verbessert. Die Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks innerhalb des STADT UND LAND-Konzerns zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Geschäftstätigkeit beläuft sich im Berichtsjahr auf –5,1 Mio. €. Dieses umfasst u. a. die Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb, die nicht den operativen Sparten zugeordnet werden. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus gestiegenen Kosten für konzerninterne technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das sonstige Ergebnis umfasst Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Abfindungen), Zuführungen zu Rückstellungen (Tantiemen), Werbeeinnahmen, aperiodische Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. € auf -5,1 Mio. € und ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen um 1,1 Mio. € zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und Geldanlagen sowie das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der STADT UND LAND FACILITY, der WoGeHe, der WOBEGE, der STADT UND LAND Johannisthal, der STADT UND LAND Nord-Süd, der STADT UND LAND Schöneberg sowie der STADT UND LAND NETZE. Des Weiteren wird in diesem Segment der sonstige Zinsaufwand erfasst. Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis um 4,4 Mio. € auf 18,6 Mio. € gesunken. Ergebnisverringern wirkte sich im Wesentlichen die geringere Ergebnisabführung der WoGeHe um 5,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr aus. Das verringerte Ergebnis der WoGeHe gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus um 3,7 Mio. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (inklusive Modernisierung/komplexer Instandsetzung) in Höhe von 18,4 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €). Gestiegenen Erlösen aus Neubauvorhaben standen höhere sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber. Insgesamt nahm das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Mio. € ab. Die Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sanken gegenüber dem Vorjahr um 60 T€.

Der Steueraufwand in Höhe von -3,3 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Zuführung zu der Steuerrückstellung für Gewerbe- und Körperschaftsteuer der STADT UND LAND.

4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	145.374	153.579	-8.205
aus Finanzierungstätigkeit	42.934	-1.527	44.461
aus Investitionstätigkeit	-178.847	-165.308	-13.539
Veränderung des Finanzmittelfonds	9.461	-13.256	22.717
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	35.397	48.653	-13.256
Veränderung	9.461	-13.256	22.717
31.12. des Jahres	44.858	35.397	9.461

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21).

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 115 Mio. €. Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 44,9 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 145,4 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (153,6 Mio. €) um 8,2 Mio. € vermindert. Ursächlich für die Verminderung sind

im Wesentlichen gestiegene Ertragsteueraufwendungen und -zahlungen unter anderem aus Vorjahren über 4,0 Mio. € und der Rückgang von vorauserhaltenen Erträgen um 2,0 Mio. €.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte, Ankäufe sowie für Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 185,6 Mio. € aufgenommen. Dem standen planmäßige Tilgungen über 60,4 Mio. € und Rückzahlungen über 42,2 Mio. € gegenüber. Im Jahr 2021 betrug der gezahlte Zinsaufwand 40,1 Mio. € (Vorjahr: 40,3 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Kosten für Neubau- und Bauträgerprojekte, Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder und aus Immobilienverkäufen andererseits ausgewiesen. Die Investitionsausgaben resultieren im Wesentlichen wie im Vorjahr aus den getätigten Neubauvorhaben, Bauträgerprojekten und Ankäufen.

STADT UND LAND

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	93.907	90.116	3.791
aus Finanzierungstätigkeit	30.099	41.999	-11.900
aus Investitionstätigkeit	-114.441	-137.168	22.727
Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.565	-5.053	14.618
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
01.01. des Jahres	16.558	21.611	-5.053
Veränderung	9.565	-5.053	14.618
31.12. des Jahres	26.123	16.558	9.565

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 90 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 26,1 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 93,9 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (90,1 Mio. €) um 3,8 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert größtenteils aus um 9,0 Mio. € gestiegenen Umsatzerlösen und um 5,9 Mio. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauträger- und Ankaufsobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 124,5 Mio. € aufgenommen sowie für planmäßige Tilgungen und Rückzahlung von Darlehen 71,1 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2021 betrug der gezahlte Zinsaufwand insgesamt 23,2 Mio. € (Vorjahr: 23,2 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder und Immobilienverkäufe andererseits ausgewiesen. Das Ergebnis ist maßgeblich auf die getätigten Immobilienankäufe und Neubauvorhaben im Berichtszeitraum zurückzuführen.

4.3 Vermögenslage

In der folgenden Darstellung sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst. Bei der Vermögens- und Kapitalstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31. 12. des Jahres	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	3.095.781	98,0	2.986.579	98,3	3,7
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.086.058	97,7	2.974.943	97,9	3,7
Finanzanlagen	9.482	0,3	11.390	0,4	-16,8
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	241	0,0	246	0,0	-2,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	62.492	2,0	50.342	1,7	24,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	824	0,0	557	0,0	48,0
Übriges Vorratsvermögen	848	0,0	735	0,0	15,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	15.962	0,5	13.653	0,4	16,9
Flüssige Mittel	44.858	1,4	35.397	1,2	26,7
Vermögen gesamt	3.158.273	100,0	3.036.921	100,0	4,0
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	2.899.937	91,8	2.868.718	94,5	1,1
Eigenkapital	860.645	27,3	818.027	26,9	5,2
Rückstellungen	30.760	1,0	31.127	1,0	-1,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	2.008.531	63,6	2.013.870	66,3	-0,3
Sonstige Fremdmittel und latente Steuern	0	0	5.694	0,2	-100,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	258.336	8,2	168.203	5,5	53,6
Rückstellungen	13.594	0,4	15.275	0,5	-11,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	66.367	2,1	68.830	2,2	-3,6
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	178.375	5,6	84.098	2,8	112,1
Kapital gesamt	3.158.273	100,0	3.036.921	100,0	4,0

Das langfristige Vermögen von 3.095,8 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.899,9 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel nahmen durch planmäßige Tilgungen und Darlehensablösungen ab. Des Weiteren haben sich die Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr verringert. Im Saldo verminderten sich die langfristigen Fremdmittel um 11,4 Mio. €.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekte (6,2 Mio. €), die aktivierten Baukosten inklusive Neubau (174,4 Mio. €), sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (4,1 Mio. €) und Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (0,9 Mio. €). Des Weiteren wurden Baukosten für noch nicht abgerechnete Leistungen (6,5 Mio. €) dem Sachanlagevermögen zugeführt. Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	%
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	2.211.827	97,4	2.144.648	97,5	3,1
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.917.308	84,5	1.859.549	84,6	3,1
Finanzanlagen	294.278	13,0	284.853	12,9	3,3
Geldbeschaffungskosten	241	0,0	246	0,0	-2,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	58.440	2,6	54.715	2,5	6,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	0,0	557	0,0	-100,0
Übriges Vorratsvermögen	174	0,0	126	0,0	36,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	32.143	1,4	37.473	1,7	-14,2
Flüssige Mittel	26.123	1,2	16.559	0,8	57,8
Vermögen gesamt	2.270.267	100,0	2.199.363	100,0	3,2
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	2.191.128	96,5	2.095.424	95,3	4,6
Eigenkapital	892.212	39,3	849.306	38,6	5,1
SoPo für Investizuwendungen	41	0,0	42	0,0	-2,4
Rückstellungen	31.265	1,4	31.127	1,5	0,4
Fremdmittel	1.267.610	55,8	1.214.949	55,2	4,3
Kurz- und mittelfristiger Bereich	79.139	3,5	103.939	4,7	-23,9
Rückstellungen	7.961	0,4	9.981	0,4	-20,2
Verbindlichkeiten inklusive RAP	71.178	3,1	93.958	4,3	-24,2
Kapital gesamt	2.270.267	100,0	2.199.363	100,0	3,2

Das langfristige Vermögen von 2.211,8 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.191,1 Mio. € gedeckt.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekte (6,1 Mio. €), die aktivierten Baukosten inklusive Neubau und die geleisteten Anzahlungen (95,1 Mio. €), Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen (1,3 Mio. €) und Zuschreibungen (0,8 Mio. €). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen (46,7 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Schöneberg und STADT UND LAND Nord-Süd (272,8 Mio. €), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (12,2 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (5,9 Mio. €).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablösungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 52,7 Mio. € erhöht.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 42,9 Mio. €. Davon sind 10% (4,3 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 38,6 Mio. €.

4.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die für die Steuerung des Konzerns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren sind die folgenden Kennzahlen:

BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2021 Konzern	Plan 2021 Konzern	Ist 2020 Konzern
Kapitaldienstquote*	%	40,0	43,8	48,3
Kapitaldienstquote* (ohne Terminkredit)	%	40,0	43,8	40,0
Loan to Value (LTV)	%	59,0	62,6	59,3
EBITDA	Mio. €	157,1	150,9	164,3

* ohne außerplanmäßige Tilgungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN IM KONZERN		2021 Konzern	2020 Konzern
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	26,4	26,2
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	106,8	104,1
Unternehmensrestschulden	€/m ²	661,40	642,09
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	1,9
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,50	1,41
EBITDA Rendite	%	4,5	4,8

Der Anstieg der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Anstieg des Eigenkapitals durch Zuführungen zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage und zu den anderen Gewinnrücklagen sowie aus dem Bilanzgewinn 2021 im Vergleich zum Anstieg der Bilanzsumme. Der Schuldendienstdeckungsgrad und die Kapitaldienstquote (ohne Terminkredit) haben sich aufgrund der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdmitteln im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt.

Der Verkehrswert ermittelt sich aus den Sollmieten multipliziert mit dem Faktor 14 bei den Bestandsbauten und dem Faktor 18 bei den Neubauten. Für 2021 erzielt der Konzern einen LTV von 59,0%, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA erzielt der STADT UND LAND-Konzern einen Schuldendienstdeckungsgrad über 1,5 und hat damit die Anforderungen des Gesellschafters erfüllt.

Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,5% eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

STADT UND LAND

Die für die Steuerung des Unternehmens bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren sind die folgenden Kennzahlen:

BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2021	Plan 2021	Ist 2020
Kapitaldienstquote*	%	33,8	37,7	46,0
Kapitaldienstquote (ohne Terminkredite)	%	33,8	37,7	33,0
Loan to Value (LTV)	%	52,4	57,6	54,3
EBITDA	Mio. €	96,2	90,4	98,5
EBITDA Rendite	%	4,2	4,0	4,5

* ohne außerplanmäßige Tilgungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2021	2020
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	38,3	37,7
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	100,9	102,3
Unternehmensrestschulden	€/m ²	635,52	618,87
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,8	1,9
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,6	1,4

4.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2021 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs durch Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien konsequent umgesetzt werden. Die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insgesamt geordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns wird von der Geschäftsführung positiv bewertet.

5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

5.1 Prognosebericht

Bis 2026 steht das Bestandswachstum durch Ankauf und Neubau im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Bis dahin soll der Immobilienbestand auf 55.500 Wohnungen anwachsen. Die vom Gesellschafter vorgegebene Zielmarke des Bestandswachstums wurde für 2021 erreicht, wird aber 2026 unterschritten.

Für die Jahre 2022 bis 2026 plant der Konzern den Bau von 3.958 Wohneinheiten. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		2021	2022
		Ist Konzern	Wirtschaftsplan Konzern
Kapitaldienstquote*	%	40,0	41,9
Loan to Value (LTV)	%	59,0	62,6
EBITDA	Mio. €	157,1	150,9

* ohne außerplanmäßige Tilgungen

Für die Jahre 2022 bis 2026 sieht die Planung den Erwerb von 250 Wohnungen vor.

Das Investitionsvolumen liegt mit insgesamt 508,2 Mio. € bis 2031 ohne interne Baunebenkosten mit 177,0 Mio. € deutlich über dem Niveau der letzten Wirtschaftsplanung. Die Investitionsschwerpunkte des STADT UND LAND-Konzerns liegen in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 299,8 Mio. € (davon 142,8 Mio. € auf die Rollbergringe) sowie bei der WoGeHe in den angekauften Objekten mit insgesamt 117,8 Mio. €. Auf das angekaufte BIM-Portfolio entfallen Investitionen über 27,7 Mio. €.

Die Mietenentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den Vorgaben des im Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie einem Gesellschafterbeschluss über das Aufholen von im Zuge des Mietendeckels abgesenkten Mieten aus dem August 2021. Im Planungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2031 wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand aufgrund der Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie der Mietenentwicklung gemäß den Vorgaben des Gesellschafters um durchschnittlich 2,3% p. a.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. So wird unterstellt, dass die STADT UND LAND FACILITY sukzessive die Liegenschaften des Konzerns mit moderner funkbasierter Messtechnik ausstattet, um künftig vollautomatisierte Datenauslesungen vornehmen zu können. Durch den Bestandsaufbau wird auch das zweite Geschäftsfeld, der Hauswantservice, in den Folgejahren ausgebaut.

Das Kerngeschäftsfeld der WOBEGE ist die Fremdverwaltung mit Wohneigentums- und Mietsonderverwaltung für Dritte und den Konzern. Ferner verfügt die WOBEGE über einen Bestand von 208 eigenen Wohnungen. Für 2022 ist die weitere Erschließung eines Grundstücks für den Verkauf von Einfamilienhausparzellen vorgesehen. Die WOBEGE unterstützt die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

Die STADT UND LAND NETZE bündelt die Kabelnetze und Verträge für den Konzern. Dazu gehören die Vermietung und Verwaltung der Kabelnetze sowie der Bau von Kabelnetzen im Neubau.

Für die Tochtergesellschaften WoGeHe, STADT UND LAND Schöneberg und STADT UND LAND Nord-Süd werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Der Aufsichtsrat hat dem Wirtschaftsplan 2022 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner 240. Sitzung am 2. Dezember 2021 unter Vorbehalt zugestimmt. In der Wirtschaftsplanung wurde von der Wiederaufnahme von WEG-Verkäufen ausgegangen. Ab dem Jahr 2022 sollten jedes Jahr 50 Wohneinheiten im WEG-Bestand veräußert werden. Diesem Punkt hat der Aufsichtsrat nicht zugestimmt. Eine um den WEG-Verkauf bereinigte Wirtschaftsplanung wurde erstellt und die Ergebnisse dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

Für den Konzern ist im Jahr 2022 ein Jahresergebnis von 30,9 Mio. € vorgesehen. Dabei wird der operative Bereich, maßgeblich bestimmt durch die Hausbewirtschaftung, in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen.

Gemäß der Wirtschaftsplanung wird sich die Nettokaltmiete 2022 aufgrund der Neubautätigkeit und der Zugänge aus Vorkaufsrechten von 6,23 €/m² auf 6,31 €/m² erhöhen. Angesichts der Bestandserweiterung steigen u. a. die Instandhaltungskosten, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

Für die nächsten Jahre geht der Konzern von einer stabilen, wenn auch durch geplante Gesetzesvorhaben gedämpften, Geschäftsentwicklung aus, sofern die Rahmenbedingungen der Planung wie z. B. die Zinsentwicklung, die Baukostenentwicklung, aber auch der Wachstumskurs des Konzerns nicht wesentlich von den unterstellten Prämissen abweichen.

Die STADT UND LAND plant für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführungen) über 19,1 Mio. €. Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2022 sieht Investitionen in Höhe von 203,9 Mio. € vor. Die Umsatzerlöse steigen aufgrund der Neubautätigkeiten und des Immobilienankaufes auf voraussichtlich 238,3 Mio. €.

5.2 Risikobericht

5.2.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem legt den organisatorischen Rahmen, die Aufgaben und Prozesse zur Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Risiken im Konzern fest. Durch die frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Gefahrenpotenzialen und die Definition geeigneter Steuerungsmaßnahmen werden die Planungen und Ziele des Konzerns abgesichert.

Die im Ergebnis einer externen Prüfung des Risikomanagements im Geschäftsjahr 2019 gegebenen Empfehlungen zur Nachvollziehbarkeit der Risikobewertungen und der Kontrolle von Bewältigungsmaßnahmen wurden bereits fristgerecht umgesetzt.

Quartalsweise erfolgt im Rahmen von Risikoabfragen die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe. In diesem Zusammenhang werden durch die Risikobeauftragten auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft. Deren Umsetzung wird durch den Risikomanagementbeauftragten nachgehalten.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem Risikobericht dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Darüber hinaus ist die Planungsrechnung ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Durch die monatlichen Analysen der Plan-Ist-Abweichungen und die quartalsweise erstellten Prognoserechnungen lassen sich Fehlentwicklungen frühzeitig feststellen und steuern.

Das interne Überwachungssystem sowie das Compliance-Managementsystem stellen weitere Komponenten des Risikomanagementsystems dar, mit denen Transparenz über die betriebliche Risikolage geschaffen wird. Gegenwärtig bestehen keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken für die STADT UND LAND und deren Tochtergesellschaften.

5.2.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Eines der strategischen Hauptziele des Konzerns besteht in der Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau- und Bauträgerprojekte sowie den Ankauf von Immobilien. Etwa die Hälfte der Neubau- und Bauträgerobjekte befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, der durch den Flughafen BER und den Technologiepark Adlershof eine hohe Wohnungsnachfrage erfährt. Rund ein Viertel der Neubauwohnungen entsteht im Bezirk Neukölln, der vor allem aufgrund der gefragten Urbanität in seinem nördlichen Teil über den stadtweiten Durchschnitt steigende Angebotsmieten verzeichnet. Darüber hinaus wird der Konzern bis 2023 eine weitere modulare Unterkunft für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren, die Fertigstellung des ersten Objekts erfolgte bereits im Jahr 2018.

Im Rahmen der Neubautätigkeit bestehen aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung in erster Linie Kosten- und Terminrisiken durch den Ausfall von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf. Durch eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen in den Projektplanungen sowie ein effizientes Projektcontrolling wird diesen Risiken gegengesteuert.

Neben dem Neubau und dem Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte sieht die Langfristplanung der STADT UND LAND bis 2031 den Ankauf von Wohnungen vor. Auch hierbei wird aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten gesehen, auf das der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufsobjekte reagiert.

5.2.3 Risiken der Geschäftsentwicklung

Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen für den STADTUND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Bis 2031 wird sich die Ist-Miete voraussichtlich aufgrund von Ankaufs- und Neubauaktivitäten durchschnittlich um 2,3% p. a. erhöhen.

Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten,

Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Darüber hinaus nimmt die Baukostenentwicklung weiterhin an Dynamik zu. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Des Weiteren erschweren und verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen durch die umfangreichen Neubautätigkeiten den Investitionsprozess.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte technische Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung oder anderer gesetzlicher Bestimmungen – wie zum Beispiel erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierung und die Schadstoffentsorgung – führen zu zusätzlichen Kosten, die im Rahmen der Planung von Projekten Berücksichtigung finden müssen. Zudem läuft seit dem 1. Januar 2021 die Einführungsphase für den CO₂-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 € je Tonne vorsieht. Das Risiko der ursprünglich im Rahmen eines Klimapakts beschlossene Verfahrensweise, künftig die Vermieter zur Hälfte an der Steuer zu beteiligen, ist mit Stand vom 22. Juni 2021 entfallen.⁸ Um die Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

Die Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist im Bundesgesetzblatt verkündet worden und tritt zum 1. Dezember 2021 in Kraft. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Neben Um- beziehungsweise Nachrüstpflichten sieht die Verordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor: die unterjährige Verbrauchsinformation, kurz UVI. Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 muss die unterjährige Verbrauchsinformation monatlich erfolgen. Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um 3% kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte. Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15% über einen 5-Jahreszeitraum zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.⁹

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau durch langfristige Zinsbindungen zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Hinsichtlich der Neuverschuldung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien begegnet wird. Für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich lange Zinsbindungsfristen

⁸ CO₂-Steuer – Das müssen Mieter und Vermieter bezahlen (immowelt.de)

⁹ Novelle der Heizkostenverordnung gilt ab 1. Dezember 2021 | Immobilien | Haufe

vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Die aktuelle Zinssituation indiziert wirtschaftlich attraktive Konditionen, die für Vorvalutierungen, Umfinanzierungen und Prolongationen genutzt werden. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert. Im Konzernanhang werden unter dem Verbindlichkeitspiegel die Sicherungsgeschäfte für Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen.

Hinsichtlich möglicher Risiken aus den Zinsderivaten verweisen wir auf unsere Angaben im Anhang.

5.3 Chancenbericht

Die Unternehmen des STADT UND LAND-Konzerns setzen den vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumskurs weiterhin um. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

Die aktuelle Situation an den Finanzmärkten, die weiterhin historisch niedrige Zinsen generieren, begünstigen die Handlungsoptionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen für geplante Neubau- und Ankaufsinvestitionen sowie für geplante Investitionen in den Bestand und bietet Möglichkeiten zur Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

Aufgrund des positiven Marktumfeldes werden neben moderaten Mieterhöhungen auch geringe Leerstandsquoten im Bestand zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft beitragen und angemessene Budgets zur Bestandspflege ermöglichen. Die Ausweitung der Tätigkeiten der Bereiche Hauswantservice und Messdienst innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzerneigenen Kabelnetze zur Versorgung der Mieter mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die Modernisierung der Kabelnetze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieter nach zeitgemäßer und kostengünstiger Versorgung mit Rundfunk, Fernsehen, Internet etc. zu entsprechen und nachhaltig das Geschäftsfeld auszubauen, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

Weitere Chancen sieht die STADT UND LAND in der zunehmenden Digitalisierung und permanenten Optimierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung der wachsenden Bestände beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen werden.

5.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung bewertet die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt, insbesondere aufgrund der aktuellen Marktlage, als positiv. Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf allen Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen die Chancen die Risiken. Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten. Es bestehen keine Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2021 lagen nicht vor.

6. Sonstige Angaben¹⁰

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] in der von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung vom 15. Dezember 2015 entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 9. März 2022

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

¹⁰ Die Entsprechenserklärung inkl. der Anlage zum Lagebericht war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Berliner Corporate Governance Kodex

Die STADT UND LAND ist dem Berliner Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung verpflichtet.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erklären, dass die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2021 gefolgt sind, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat Nr. 6

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen. In begründeten Ausnahmefällen wurden dem Aufsichtsrat Tischvorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgrund der Corona-Pandemie fanden überwiegend anstelle von regulären Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates digitale Umlaufverfahren in Verbindung mit Video-/Telefonkonferenzen statt.

Darüber hinaus wurden 6 Aufsichtsratsbeschlüsse u. a. im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten, personellen Angelegenheiten, Verschmelzung einer Tochtergesellschaft sowie einer Corona-Spende im Rahmen von digitalen Umlaufverfahren eingeholt.

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Der Konzern STADT UND LAND verfügt über rund 50.000 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf, hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert und Immobilienportfolien angekauft. Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Geschäftstätigkeit können sich erhöhte unternehmerische und betriebliche Risiken ergeben. Für Sorgfaltspflichtverletzungen besteht im Innen- und Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Vorstandsmitglied von 2 Wohnungsgenossenschaften in Berlin.

III. Aufsichtsrat Nr. 12 und Nr. 13

Angesichts der umfangreichen Geschäftstätigkeit der STADT UND LAND und der damit verbundenen erhöhten Überwachungstätigkeit wurde für die Mitglieder des Aufsichtsrates eine D & O-Versicherung ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt bei den Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet.

Jahres- abschluss des Konzerns

Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. 12. 2021 €	31. 12. 2020 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.563.883,38	1.573.591,17
	1.563.883,38	1.573.591,17
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.723.912.024,78	2.712.815.666,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.854.904,98	48.972.103,11
3. Grundstücke ohne Bauten	48.861.685,79	76.600.302,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.787.708,13	3.928.885,80
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.863.148,65	8.082.972,83
7. Anlagen im Bau	241.644.726,06	99.480.559,77
8. Bauvorbereitungskosten	5.765.831,98	14.689.737,40
9. Geleistete Anzahlungen	46.617,48	4.041.785,17
	3.084.494.410,91	2.973.369.775,70
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.391.951,00	3.391.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	6.089.855,26	7.998.064,43
	9.481.806,26	11.390.015,43
Anlagevermögen gesamt	3.095.540.100,55	2.986.333.382,30
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	823.839,14	556.540,87
2. Unfertige Leistungen	96.752.157,72	90.970.863,41
3. Andere Vorräte	848.038,03	671.479,28
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	63.679,40
	98.424.034,89	92.262.562,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.338.328,25	2.881.241,37
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	114.141,37	34.254,43
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.057,01	43.047,34
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.589,92	10.509,24
5. Sonstige Vermögensgegenstände	11.353.091,49	8.791.917,85
	13.834.208,04	11.760.970,23
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	44.858.318,00	35.396.799,52
Umlaufvermögen gesamt	157.116.560,93	139.420.332,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	241.110,84	245.983,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.127.297,75	1.892.423,57
	2.368.408,59	2.138.407,45
Bilanzsumme	3.255.025.070,07	3.127.892.122,46
Mietkautionen	38.173.827,56	36.376.707,56

PASSIVA	31. 12. 2021 €	31. 12. 2020 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	75.709.250,23	75.709.250,23
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	0,00
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	79.131.086,22	74.840.485,73
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	490.192.570,17	444.451.681,30
V. Bilanzgewinn	38.328.217,34	45.740.888,87
Eigenkapital gesamt	860.603.628,84	817.984.811,01
B. Sonderposten für Investitionszulage	41.212,85	42.135,33
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	518.293,00	526.728,00
2. Steuerrückstellungen	312.376,98	2.953.830,01
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	14.888.809,21	15.322.502,51
4. Sonstige Rückstellungen	28.634.565,29	27.598.887,64
	44.354.044,48	46.401.948,16
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.164.188.867,04	2.085.570.268,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	101.938.177,54	99.836.061,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.569.303,38	5.161.698,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.735.527,61	21.531.152,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.126.416,62	1.570.093,44
davon aus Steuern:	484.980,00 €	
	(Vorjahr: 1.337.523,00 €)	
	2.302.170.292,19	2.215.281.274,94
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	44.356.581,96	44.741.189,61
F. Passive latente Steuern	3.499.309,75	3.440.763,41
Bilanzsumme	3.255.025.070,07	3.127.892.122,46
Mietkautionen	38.173.827,56	36.376.707,56

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	340.160.725,27		331.452.501,62
b) aus Betreuungstätigkeit	3.418.217,74		3.458.414,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.053.087,70		4.883.090,35
		348.632.030,71	339.794.006,85
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.048.592,58	3.305.135,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		604.011,36	508.552,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.241.953,05	10.278.532,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-155.143.348,24		-137.887.276,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-267.298,27		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.373.830,49		-1.900.318,80
		-157.784.477,00	-139.787.594,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-29.973.278,78		-29.050.830,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-7.307.729,22		-6.995.403,88
davon für Altersversorgung	1.665.551,59 €		
	(Vorjahr 1.558.906,08 €)		
		-37.281.008,00	-36.046.233,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-71.197.842,35	-68.477.692,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.422.522,94	-12.585.663,40
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		218.231,87	280.748,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		151.988,86	139.365,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-41.233.102,50	-42.193.374,92
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	1.149.548,96 €		
	(Vorjahr 1.904.758,76 €)		
		-3.310.760,59	-4.356.104,99
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.310.760,59	-4.356.104,99
13. Konzernergebnis nach Steuern		42.667.095,05	50.859.677,41
14. Sonstige Steuern		-48.277,22	-50.273,97
15. Konzernjahresüberschuss		42.618.817,83	50.809.403,44

Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns

A. Allgemeine Angaben

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 1190 B eingetragen. Die Erstellung des Konzernabschlusses der STADT UND LAND erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Vorschriften des GmbHG.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß § 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns entsprechen dem Handelsgesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Zur besseren Transparenz wurde das Gliederungsschema um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ergänzt.

Der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht wurde entsprechend § 315 HGB aufgestellt und ergänzt den Konzernabschluss.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Konzernbilanz bzw. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Für die im Konsolidierungskreis aufgeführten Tochterunternehmen wird gemäß § 264 Abs. 3 HGB die Möglichkeit der Befreiung von der Erstellung eines Anhangs und eines Lageberichts sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses in Anspruch genommen.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte grundsätzlich nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21), wobei geschäftsspezifische Anpassungen der Darstellung, insbesondere hinsichtlich der Untergliederung, vorgenommen wurden.

Die Aufstellung erfolgte grundsätzlich unter Beachtung des DRS 22 des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 22).

Konsolidierungskreis

Neben der STADT UND LAND, die zugleich den größten und kleinsten Konsolidierungskreis bildet, werden folgende Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %
WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin	WoGeHe	100
WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	WOBEGE	100
STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin	FACILITY	100
STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin	NETZE	100
STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals: Mähren Grundbesitz Area GmbH)	Schöneberg	100
STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals: Wohninvest Beta GmbH)	Nord-Süd	100

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 T€	Jahresergebnis 2020 T€
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	10.023,6	460,3
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	496,0	131,9

Die Abschlüsse dieser beiden assoziierten Unternehmen werden gemäß § 242 ff. und § 264 ff. HGB aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzerns. Die Equity-Bilanzierung der SIWOG bzw. der SOPHIA unterblieb gemäß § 311 Abs.2 HGB, da sie für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung sind.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Das Geschäftsjahr für den Konzern und die konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Die Erstkonsolidierung erfolgte für die WoGeHe zum 1. April 1999, für die WOBEGE zum 1. Januar 1999, für die FACILITY zum 1. Januar 2008, für die NETZE zum 28. April 2016, für die Schöneberg zum 1. Januar 2019 und für die Nord-Süd zum 1. Januar 2019. Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten Gesellschaften in den Jahren 1999 und 2008 erfolgte nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Buchwertmethode (§ 301 Abs.1 Satz 2 Nr.1 HGB a. F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden der seit 2016 erstmals vollkonsolidierten Gesellschaften erfolgte gemäß der Neubewertungsmethode.

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und FACILITY Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden. Im Jahr 2015 wurde der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der WOBEGE vorgenommen und 2019 mit der NETZE, der Schöneberg und der Nord-Süd. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach § 303 HGB ist in Höhe von 33,3 Mio. € vorgenommen worden.

Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2021 sind in den Gewinn- und Verlustrechnungen des Mutterunternehmens sowie der verbundenen Unternehmen gegenseitige Aufwendungen und Erträge enthalten. Demgemäß sind Verrechnungen nach § 305 HGB in Höhe von 30,9 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 19,8 Mio. € eliminiert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wenden grundsätzlich einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an, die sich nach den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätzen der Muttergesellschaft STADT UND LAND richten.

Bilanzierte immaterielle Vermögensgegenstände sind ausschließlich entgeltlich erworben und wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungsstetigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0% und 33,3%
Wohngebäude	1,4%, 2,0% oder 2,5%
Geschäfts- und andere Bauten	2,0% bis 4,0%
Technische Anlagen und Maschinen	5,0% und 6,25%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0% bis 33,3%

Die aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zurechenbaren Personalkosten berechnet worden. Teile der Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Anlagegütern mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000,00 € erfolgte in einem Sammelposten. Dessen einheitliche Abschreibung wird über 5 Jahre mit jeweils 20% fortgeführt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Falls Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Wertaufholungen durchgeführt.

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete verzinsliche Restkaufgelder im Rahmen verschiedener Objektverkäufe. Sie werden in Höhe der jeweiligen Restschuld zum Nominalwert ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die von Dritten in Rechnung gestellten Beträge für Betriebs- und Heizkosten. Die Bewertung der weiteren Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich der Wertabschläge für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben worden. Es sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben. Bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sonderposten für Investitionszulagen passiviert. Im Geschäftsjahr 2021 ist ein anteiliger Verbrauch entsprechend den Abschreibungen der geförderten Vermögensgegenstände erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsdeckungsverfahren (Teilwerte) berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von 2% sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre von 1,87% (Vorjahr: 2,3%) zugrunde.

Im Konzern wurde das Beibehaltungswahlrecht der Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß Artikel 67 Abs.3 EGHGB in Anspruch genommen, um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen planmäßig durchführen und finanzieren zu können. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht mit dem notwendigen dynamisierten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz für einen 7-Jahreszeitraum abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für bestimmte Zeiträume danach darstellen.

Im Konzern werden passive latente Steuern, die aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen entstanden sind, gemäß § 306 HGB ausgewiesen.

Der Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten erfolgt im Treuhandvermögen und in den Treuhandverbindlichkeiten unterhalb der Bilanz.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die sonstigen Ausleihungen beziehen sich auf gestundete Restkaufgelder im Rahmen des Verkaufs von Wohnungen bei der Muttergesellschaft und der WoGeHe.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 96,8 Mio. € (Vorjahr: 91,0 Mio. €), davon entfallen 60,1 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 36,1 Mio. € auf die WoGeHe, 0,4 Mio. € auf die WOBEGE und auf die Schöneberg 0,1 Mio. € und auf die Nord-Süd 0,2 Mio. €.

Bei den Forderungen aus Vermietung (2,3 Mio. €) entfallen 1,49 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 0,84 Mio. € auf die WoGeHe.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals 2021 für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 3,6 T€ (Vorjahr: 11,0 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 11.353,1 T€ (Vorjahr: 8.791,9 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 4.790,9 T€ (Vorjahr: 4.578,5 T€), wovon 3.810,0 T€ auf die STADT UND LAND, 843,5 T€ auf die WoGeHe und 137,4 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 216,8 T€ (Vorjahr: 271,5 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 1.284,2 T€ (Vorjahr: 1.082,5 T€) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 1.098,8 T€ (Vorjahr: 1.778,0 T€) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 241,1 T€ (Vorjahr: 246,0 T€) ausgewiesen.

Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalsspiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs.1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag ist im Eigenkapitalsspiegel ablesbar.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 518,3 T€ (Vorjahr: 526,7 T€). Aus der vorgeschriebenen Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (2,3%) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (1,97%) gemäß § 253 Abs.2 HGB zum 31. Dezember 2021 resultiert eine Minderung der Pensionsverpflichtungen um 11,8 T€.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 312,4 T€ (Vorjahr: 2.953,8 T€) beinhalten die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2020 in Höhe von 312,4 T€ für die Muttergesellschaft.

Zum 31. Dezember 2021 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 14.888,3 T€ (Vorjahr: 15.322,5 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 28.634,6 T€ (Vorjahr: 27.598,9 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietsubventionen in Höhe von 17.677,4 T€ (Vorjahr: 16.564,6 T€), für ausstehende Rechnungen, überwiegend für Betriebs- und Heizkosten, in Höhe von 5.082,7 T€ (Vorjahr: 4.886,5 T€), für Drohverluste aus einem abgeschlossenen Zinsswapgeschäft in Höhe von 2.351,2 T€ (Vorjahr: 2.611,7 T€) sowie für Erfüllungsrückstände in Höhe von 1.718,4 T€ (Vorjahr: 1.610,6 T€).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, deren Besicherung und Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 66). Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.387,2 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 905,1 Mio. € auf die WoGeHe, 0,7 Mio. € auf die WOBEGE, 0,1 Mio. € auf die FACILITY, 2,6 Mio. € auf die Schöneberg und auf die Nord-Süd 6,5 Mio. €.

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden keine Kautionsverbindlichkeiten bilanziert. Deren Ausweis erfolgt unterhalb der Bilanz. Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.126,4 T€ (Vorjahr: 1.570,1 T€) beinhalten im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten aus Grundstückskäufen der Muttergesellschaft.

Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.673,3 T€; Vorjahr: 3.611,2 T€) über die aktiven (166,9 T€; Vorjahr: 170,5 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.499,3 (Vorjahr: 3.440,8 T€) ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (811,3 T€) und passiven (239,8 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen. Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede aus der fortgeschriebenen Erstkonsolidierung der Johannisthal, welche zu einer passiven laten-

ten Steuer von 1.640,1 T€ führen. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,83% zugrunde. Die Bildung des Buchwertunterschiedes in der NETZE GmbH ist mit 465,5 T€ steuerlich passiv. Für die Schöneberg GmbH ergibt sich ein passiver Wert von 537,9 T€ und für die Nord-Süd GmbH von 1.029,8 T€ im Zuge der zum 31. Dezember 2018 erfolgten und fortgeschriebenen Neubewertung. Für diese beiden Tochtergesellschaften gilt auch der Steuersatz von 15,83%.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2021 wie folgt überleiten:

ERGEBNIS 2021	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	23.707,2
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen	
mit EAV	
WOBEGE	517,2
WoGeHe	16.200,1
FACILITY	2.208,1
NETZE	598,8
mit Verlustübernahme	
Schöneberg	-78,2
Nord-Süd	-247,2
Jahresüberschuss HB I	42.906,0
Bildung latenter Steuern	-58,5
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	215,5
Sonstiges	-444,2
Konzernjahresüberschuss	42.618,8

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE	2021 T€	2020 T€
aus der Hausbewirtschaftung	340.160,7	331.452,5
aus der Betreuungstätigkeit	3.418,2	3.458,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.053,1	4.883,1

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind T€ 10.440,4 (Vorjahr: T€ 10.199,6) Grundsteuern enthalten.

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge in Höhe von 7.841,9 T€ (Vorjahr: 7.051,2 T€) und periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 3.231,1 T€ (Vorjahr: 3.301,0 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.155,0 T€ (Vorjahr: 2.535,6 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 909,8 T€ (Vorjahr: 1.060,9 T€). Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.877,5 T€ (Vorjahr: 2.120,3 T€).

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen und Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtungen	Risiken/Vorteile	Konzern T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	67,0
Bankguthaben von Betreuten, Verwaltung Restitution und treuhändische Verwaltung	Möglichkeit, Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren	518,4

Das Risiko der Inanspruchnahme aus den finanziellen Verpflichtungen schätzen wir aufgrund einer guten Liquidität sowie sorgfältiger Kontrolle und Überwachung der Abrechnung von Leistungen als gering ein.

Finanzinstrumente

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements über Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB, mit denen eine Absicherung gegen das Risiko steigender Zinsen erfolgt. Im Einzelnen handelt es sich um Zinssatzswaps, die eine vertragliche Vereinbarung über den Austausch von Zinszahlungsströmen für bestehende Grundgeschäfte darstellen. Bei den bestehenden Grundgeschäften handelt es sich um variabel verzinsten Darlehen. Aus den Zinssatzswapvereinbarungen erhalten die STADT UND LAND/WoGeHe den variablen Zinssatz vom Vertragspartner und zahlen im Gegenzug einen Festzinssatz an diesen.

Bei den zum Bilanzstichtag bestehenden Bewertungseinheiten handelt es sich um sogenannte Mikro-Hedges, das heißt, die Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus einem einzelnen Darlehen erfolgt jeweils durch ein einzelnes derivatives Finanzinstrument. Die Effektivität der Mikro-Hedges ergibt sich aus der Prüfung der Übereinstimmung der laut Darlehensvertrag zu zahlenden und laut Swapvereinbarung zu empfangenden variablen Zinszahlungen, der Bezugsbeträge, der Zinsfestsetzungs- und Zahlungstermine sowie der Laufzeiten von Grund- und Sicherungsgeschäft. Für die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten kam die Einfrierungsmethode zur Anwendung.

Die Zinsswapvereinbarungen weisen eine 100%ige Effektivität hinsichtlich Volumen und Laufzeit aus.

Der Bestand der Bewertungseinheiten (§ 314 Nr.11, 15 HGB) setzt sich wie folgt zusammen:

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2021	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode
Variable	Art	Art	Inanspruch-nahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€	Abgesichertes Risiko	Designations-zeitraum	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	23.557	Zinsswap (Nr. 377893)	23.557	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-4.507	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	18.544	Zinsswap (Nr. 4916130)	18.544	Zinsände-rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-7.967	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ²⁾	35.699	Zinsswap (Nr. 4893424)	35.699	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-17.861	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

¹⁾ STADT UND LAND
²⁾ WoGeHe

Die beizulegenden Zeitwerte sind gemäß Mitteilung der Kreditinstitute mit der Mark-to-market-Methode ermittelt worden.

Latente Steuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen bei den Grundstücken und Gebäuden sowie Technischen Anlagen und Maschinen im Anlagevermögen. Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.673,3 T€; Vorjahr: 3.611,2 T€) über die aktiven (166,9 T€; Vorjahr: 170,5 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.499,3 T€ (Vorjahr: 3.440,8 T€) ausgewiesen. Für 2021 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175%. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

BILANZPOSTEN	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten		X
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundstücke ohne Bauten		X
Technische Anlagen und Maschinen		X
Sonstige Rückstellungen	X	

Aus der Konsolidierung von 3 Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung von 3.207,8 T€ (Vorjahr 3.215,1 T€).

Aufgrund von Bewertungsunterschieden in den Technischen Anlagen und Maschinen entstehen passive latente Steuern von 465,6 T€ (Vorjahr 396,1 T€).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Aufwand von 58,5 T€ (Vorjahr 52,4 T€) erfasst.

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern – beträgt im Berichtsjahr 2021:

ARBEITNEHMERINNEN UND ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY	Gesamt
Angestellte (ohne Konzern-Geschäftsführung)	343	66	23	432
Auszubildende	30	4	0	34
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	10	0	189	199
	383	70	212	665

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER	Land Berlin, 100%		
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Anne Keilholz Geschäftsführerin	bestellt bis zum 30.06.2021	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Natascha Klimek Geschäftsführerin	bestellt ab dem 01.07.2021 bis zum 30.06.2024	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Ingo Malter Geschäftsführer	bestellt bis zum 31.07.2023	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, der Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.868,3 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE	Natascha Klimek STADT UND LAND (ab 01.07.2021) €	Ingo Malter STADT UND LAND €	Anne Keilholz STADT UND LAND (bis 30.06.2021) €
Grundvergütung	87.500,00	180.000,00	90.000,00
Altersvorsorge/VBL	13.125,00	27.000,00	3.500,00
Prämien – variable Zieltantieme	0,00	50.000,00	50.000,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	3.318,23	4.828,56	2.171,76
Bezüge	103.943,23	261.828,56	155.671,76
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	7.465,14	14.937,00	7.267,98
	111.408,37	276.765,56	162.939,74

BEZÜGE	Ulf Lennermann WOBEGE €	Tobias Mette FACILITY (ab 01.03.2021) €	Patrick König FACILITY (bis 28.02.2021) €
Grundvergütung	120.000,00	87.500,00	20.000,00
Sonderzg./Zulagen/Einzelprämien	0,00	0,00	29.166,67
Altersvorsorge/VBL	0,00	5.643,75	1.072,00
Prämien – variable Zieltantieme	20.000,00	0,00	0,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	3.550,32	4.220,32	903,83
Bezüge	143.550,32	97.364,07	51.142,50
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung und Altersvorsorge	14.430,00	12.003,10	2.008,62
	157.980,32	109.367,17	53.151,12

Die Pensionsverpflichtungen (518,3 T€) für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind anhand von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 56,1 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich Konzern 115,8 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und untergliedert sich in Abschlussprüfungsleistungen (106,8 T€) und andere Bestätigungsleistungen (9,0 T€).

AUFSICHTSRAT	
Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
Anja Naujokat stellvertretende Vorsitzende	Abteilungsleiterin I – Vermögen und Beteiligungen, Senatsverwaltung für Finanzen
Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Inga Herdrich	Vorstandsmitglied, horizont Wohnungsgenossenschaft eG und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
Andrea Jost	Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirtschaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start Winning – Coaching – Mediation – Beratung
Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Dr. Sandra Obermeyer	Abteilungsleiterin IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Siegfried Schwarz	Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Torsten Ulrich	im Altersruhestand (bis 31.05.2019 Interner Revisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2021 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

Dr. Christoph Landerer*	8.200,00 €
Anja Naujokat	6.100,00 €
Sylvia Freudenberger	4.900,00 €
Inga Herdrich	4.900,00 €
Andrea Jost*	6.900,00 €
Andreas Kloß	4.900,00 €
Dr. Sandra Obermeyer	6.900,00 €
Siegfried Schwarz	4.900,00 €
Torsten Ulrich	4.900,00 €
	52.600,00 €

* zuzüglich 19% Umsatzsteuer

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potentieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2021 liegen nicht vor.

Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss 2021 der STADT UND LAND wurden 10% entsprechend § 23 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 4.290,6 T€ (Vorjahr: 5.068,5 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 der STADT UND LAND in Höhe von 38.328,2 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

F. Corporate Governance Kodex

Gemäß § 22 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 7. November 2018 verpflichtet sich die Gesellschaft, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichtes.

Berlin, den 9. März 2022

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2021

	BRUTTOWERTE				Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2021 €
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.383.125,18	592.207,43	0,00	0,00	9.975.332,61
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20
	10.943.369,38	592.207,43	0,00	0,00	11.535.576,81
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.074.435.701,34	37.316.997,29	659.520,69	39.422.218,74	4.150.515.396,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.431.731,07	0,00	0,00	0,00	94.431.731,07
3. Grundstücke ohne Bauten	77.008.860,31	218.249,02	124.611,33	-27.832.254,38	49.270.243,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	7.261.943,03	234.080,31	0,00	4.329,35	7.500.352,69
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.089.465,66	2.814.384,72	1.554.874,86	7.540,00	18.356.515,52
7. Anlagen in Bau	99.480.559,77	141.314.930,15	5.102.904,49	5.952.140,63	241.644.726,06
8. Bauvorbereitungskosten	14.689.737,40	4.593.755,00	0,00	-13.517.660,42	5.765.831,98
9. Geleistete Anzahlungen	4.041.785,17	41.146,23	0,00	-4.036.313,92	46.617,48
	4.393.197.546,81	186.533.542,72	7.441.911,37	0,00	4.572.289.178,16
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
2. Sonstige Ausleihungen	7.998.064,43	0,00	1.908.209,17	0,00	6.089.855,26
	11.769.646,16	0,00	1.908.209,17	0,00	9.861.436,99
	4.415.910.562,35	187.125.750,15	9.350.120,54	0,00	4.593.686.191,96

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 1.1.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2021 €	Buchwert zum 31.12.2021 €	Buchwert zum 31.12.2020 €	
7.809.534,01	601.915,22	0,00	0,00	8.411.449,23	1.563.883,38	1.573.591,17	
1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00	
9.369.778,21	601.915,22	0,00	0,00	9.971.693,43	1.563.883,38	1.573.591,17	
1.361.620.035,26	66.032.376,80	176.983,05	-872.057,11	1.426.603.371,90	2.723.912.024,78	2.712.815.666,08	
45.459.627,96	2.154.898,50	0,00	-37.700,37	47.576.826,09	46.854.904,98	48.972.103,11	
408.557,83	0,00	0,00	0,00	408.557,83	48.861.685,79	76.600.302,48	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06	
3.333.057,23	379.587,33	0,00	0,00	3.712.644,56	3.787.708,13	3.928.885,80	
9.006.492,83	2.029.064,50	1.542.190,46	0,00	9.493.366,87	8.863.148,65	8.082.972,83	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	241.644.726,06	99.480.559,77	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.765.831,98	14.689.737,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.617,48	4.041.785,17	
1.419.827.771,11	70.595.927,13	1.719.173,51	-909.757,48	1.487.794.767,25	3.084.494.410,91	2.973.369.775,70	
379.630,73	0,00	0,00	0,00	379.630,73	3.391.951,00	3.391.951,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.089.855,26	7.998.064,43	
379.630,73	0,00	0,00	0,00	379.630,73	9.481.806,26	11.390.015,43	
1.429.577.180,05	71.197.842,35	1.719.173,51	-909.757,48	1.498.146.091,41	3.095.540.100,55	2.986.333.382,30	

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2021

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.164.188.867,04 (2.085.570.268,47)	66.366.963,41 (68.829.579,40)	272.733.681,59 (246.093.893,73)	1.825.088.222,04 (1.770.646.795,34)	2.178.181.750,49 (2.090.162.924,89)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	101.938.177,54 (99.836.061,86)	101.938.177,54 (99.836.061,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.569.303,38 (5.161.698,94)	5.569.303,38 (5.161.698,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.735.527,61 (21.531.152,23)	21.858.637,13 (19.320.004,52)	5.822.622,65 (2.211.147,71)	54.267,83 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.126.416,62 (1.570.093,44)	1.126.416,62 (1.570.093,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	2.302.170.292,19 (2.215.281.274,94)	196.859.498,08 (194.717.438,16)	280.168.304,24 (249.917.041,44)	1.825.142.489,87 (1.770.646.795,34)	2.178.181.750,49 (2.090.162.924,89)

Art der Sicherung	
1 Hypothek	15.269,68
2 Grundschuld (GS)	2.011.252.982,34
3 Grundschuld (Land) verbürgt	17.853.128,63
4 ohne GS (Land) verbürgt	121.702.937,27
5 Grundschuld (Bund) verbürgt	27.357.432,57
	2.178.181.750,49

Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2021

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklagen €	Gewinn- rücklagen €	Bilanz- gewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31.12.2020					
01.01.2021	165.020.550,00	75.709.250,23	531.514.121,91	45.740.888,87	817.984.811,01
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage			4.290.600,49	-4.290.600,49	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			45.740.888,87	-45.740.888,87	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				42.618.817,83	42.618.817,83
31.12.2021	165.020.550,00	75.709.250,23	581.545.611,27	38.328.217,34	860.603.628,84

Kapitalflussrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021 €	2020 €
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	42.618.817,83	50.809.403,44
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	71.197.842,35	68.477.692,16
Geldbeschaffungskosten	4.873,04	4.873,03
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Nachaktivierung	-909.757,58	-1.073.730,20
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-496.179,15	-36.168,23
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-366.732,84	411.634,86
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.165.919,15	196.634,61
Tilgungspotenzial	116.214.782,80	118.790.339,67
Veränderungen		
Zinsertrag	-151.988,86	-139.365,83
Zinsaufwand	40.083.553,54	40.288.616,16
Ertragsteueraufwand	3.310.760,59	2.424.002,27
Ertragsteuerzahlung	-7.476.679,74	-2.620.636,88
im Umlaufvermögen	-2.453.415,43	-2.460.697,97
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-234.874,18	-1.240.866,33
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-1.681.170,84	1.766.619,90
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-1.911.102,66	-4.905.889,69
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-326.061,31	1.676.610,79
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	145.373.803,91	153.578.732,09
Aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	185.610.069,19	115.544.741,76
Planmäßige Tilgung und Rückzahlung	-102.591.243,59	-76.886.317,02
Kapitalerhöhung	0,00	104.000,00
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	-922,48	-922,48
Gezahlte Zinsen	-40.083.553,54	-40.288.616,16
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.934.349,58	-1.527.113,90
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-180.906.833,04	-167.432.711,80
Umgliederung kapitalwirksame Einbringungen	0,00	20.000,00
Abgänge von Finanzanlagen	1.908.209,17	1.965.511,09
Erhaltene Zinsen	151.988,86	139.365,83
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-178.846.635,01	-165.307.834,88
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.461.518,48	-13.256.216,69
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 01.01.2021	35.396.799,52	48.653.016,21
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.461.518,48	-13.256.216,69
Stand 31.12.2021	44.858.318,00	35.396.799,52

Bestätigung des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs.3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Erklärung zur Unternehmensfortführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Landes Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex und
- den nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks voraussichtlich veröffentlichten Geschäftsbericht und den Nachhaltigkeitsbericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im

Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 9. März 2022

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(Wibke Großmann)
Wirtschaftsprüferin

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

1. A Eingruppierung in TV

ohne Berücksichtigung von Tarifstufen aufgrund der Transparenz und des Datenschutzes

TARIFGRUPPE	Tariflicher Stundenlohn* €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
GZII	20,16	7	3	3	3	0	0
GIII	21,38	25	11	9	9	0	0
GZIII	23,69	13	6	2	2	0	0
GIV	26,00	107	48	16	16	0	0
GZIV	27,58	26	12	30	30	0	0
GV	29,16	36	16	28	28	0	0
GZV	31,56	8	4	8	8	0	0
GVI	33,97	2	1	4	4	0	0
Gesamt		224		100		0	

* Tariflicher Stundenlohn der letzten Tarifstufe in der Tarifgruppe

1. B Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht

kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen

		Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns	€	25,68	26,76	0,00

2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

FÜHRUNGSEBENE	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Gesamt
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
1 Geschäftsführer/in	1	50,0	1	50,0	0	0	2
2 Stabsstellenleiter/in Bereichsleiter/in Prokurist/in	5	35,7	9	64,3	0	0	14
3 Servicebüroleiter/in	3	75,0	1	25,0	0	0	4
4 Gruppenleiter/in	8	40,0	12	60,0	0	0	20
5 Gruppenleiter/in im Bestand	11	73,3	4	26,7	0	0	15
Gesamt	28		27		0		55



STADT UND LAND EIGENBESTAND		Wohn-	Gewerbe-
Stand 31.12.2020		einheiten	einheiten
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.270	39
	2 Neukölln Nord	1.108	108
	3 Am Heidekamp	1.619	22
	4 Britz	988	9
	5 Buckow	392	1
	6 Rudow	1.153	5
	7 An der Hasenheide	319	28
	8 Schillerkiez	914	4
Tempelhof	9 Tempelhof	3.272	24
	10 Mariendorf	1.025	3
	11 Lichtenrade	1.997	11
Schöneberg	12 Schöneberg	865	169
Steglitz	13 Lankwitz	651	4
	14 Lichterfelde	8	0
	15 Steglitz	84	3
Zehlendorf	16 Zehlendorf	267	0
Charlottenburg	17 Charlottenburg	71	1
Wilmerdorf	18 Wilmerdorf	100	4
Lichtenberg	19 Alt-Hohenschönhausen	107	1
	20 Friedrichsfelde	64	0
	21 Karlshorst	147	0
Treptow-Köpenick	22 Alt-Treptow	1.004	47
	23 Plänterwald	1.088	0
	24 Baumschulenweg	1.164	14
	25 Niederschöneweide	1.516	41
	26 Johannisthal	2.260	51
	27 Adlershof	1.602	22
	28 Altglienicke	4.357	62
	29 Bohnsdorf	739	1
	30 Köpenick	508	0
	Marzahn	31 Alt-Biesdorf	515
32 Marzahn		1.091	4
Hellersdorf	33 Alte Hellersdorfer Straße	841	8
	34 Kienberg-Viertel	2.187	14
	35 Graben-Viertel	1.849	2
	36 Hellersdorf	308	0
	37 Schleipfuhl	1.441	5
	38 Branitzer Karree	1.877	47
	39 Rathaus-Viertel	1.089	3
	40 Gelbes Viertel	2.867	5
	41 Rotes Viertel	3.099	54
	42 Beerenpfuhl	454	6
	43 Siedlungsgebiete	105	3
Mitte	44 Wedding	52	7
Reinickendorf	45 Reinickendorf	27	1
Land Brandenburg	46 Fredersdorf/Neuenhagen	389	3
	47 Mittenwalde/Königs Wusterhausen	33	0
	48 Wandlitz	152	0
	49 Waßmannsdorf	492	30
Gesamt	50.527	866	

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbelinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

www.stadtundland.de

Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin



